

$K = 0,5$ — factor representativo da comparticipação da Câmara Municipal na execução das infra-estruturas.

8.6.4 — O valor resultante da aplicação da fórmula referida no ponto anterior deverá ser liquidado na altura da emissão da licença de construção. Este pagamento poderá ser faseado ao longo de um ano.

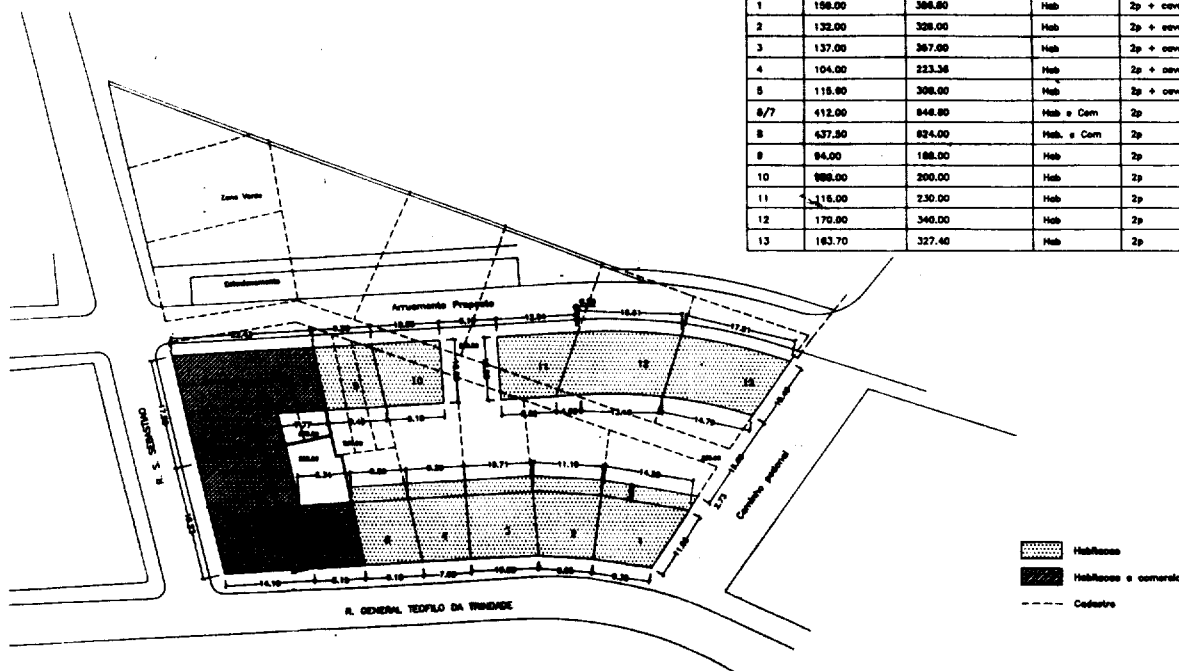
8.6.5 — As áreas exteriores a integrar o espaço público no interior do quarteirão, o arruamento proposto e a zona verde confinante com o muro do

Patronato serão objecto de aquisição por parte da Câmara Municipal utilizando como critério de avaliação a seguinte fórmula:

$$VI/m^2 = 8\% \times C \text{ (áreas a expropriar para espaço público)}$$

$$VII/m^2 = 15\% \times C \text{ (áreas a expropriar para integrar lotes para construção).}$$

sendo C o valor do preço unitário da construção anualmente actualizado pela Câmara Municipal.



CAMARA MUNICIPAL DE BEJA SERVICOS TECNICOS MUNICIPAIS		PLANO DE PORMENOR JOAO BIENCARD CRUZ			
Revisão	Substituição	Revisão	Substituição	Revisão	Substituição
001	001	001	001	001	001
Alteração ao plano de pormenor					

Declaração. — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Beja, por deliberação de 28-9-95, aprovou o Plano de Pormenor da Rua do Capitão João Francisco de Sousa, no Município de Beja, cujo regulamento e planta de implantação se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo do Plano com o n.º 04.02.05.00/02-96.PP, em 31-1-96, verificada a sua conformidade com o Plano Parcial de Urbanização do Núcleo Central Histórico de Beja, publicado no DR, 2.º, 15, de 18-1-95.

14-2-96. — O Director-Geral, João Biencard Cruz.

Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente de Beja

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Constituição do Regulamento

1 — Fazem parte integrante deste Regulamento, a planta de implantação e respectivo quadro de loteamento, a planta de trabalho e os perfis longitudinais.

2 — A discriminação da ocupação do solo nos termos do presente regulamento é feita de acordo com o seguinte quadro de áreas (em metros quadrados):

Área de intervenção do Plano (St) — 271 570;
Área de implantação de lotes (ATL) — 21 366;
Área dos equipamentos:

Instituto Politécnico de Beja — 62 630;
Complexo Desportivo — 120 260;
Escola Primária — 4740;
Quintal Desportivo — 2500;
Área verde (mata) — 61 700;
Jardim infantil — 2000;

Equipamento comercial — 300;
Superfície total de pavimento (STP) — 67 285,31;
Superfície de pavimento para habitação (Sph) — 61 293,48;
Superfície de pavimento para comércio (SP com) — 4588;
Superfície de pavimento em cave (SPc) — 1404;
Superfície total implantada da const. (STIC) — 19 591;
Escola Superior de Enfermagem — 9985.

CAPÍTULO II

Caracterização do parcelamento

Artigo 2.º

O parcelamento definido no Plano integra:

a) 117 lotes para construção de edifícios habitacionais, compreendendo:

Habitacões unifamiliares em banda contínua;
Habitacões multifamiliares, em banda contínua.

b) Parcelas para equipamentos designadas na planta de implantação como:

A — Instituto Politécnico;
B — Complexo Desportivo;
C — Escola Primária;
D — Quintal Desportivo;
E — Mata;
F — Jardim infantil;
G — Equipamento comercial de apoio;
H — Escola Superior de Enfermagem.

Artigo 3.º

Quadro de loteamento

A caracterização quantitativa do loteamento é a que consta do seguinte quadro de loteamento.

		SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO															
		IMPLAN. de CONSTRUÇÃO			HABITACAO					COMERCIO/SERV.		CAVE		TOTALS		N. DE PISOS	
N. DO LOTE	LOTE (m²)	LOTE (m²)	TOTAL	1.º PISO	2.º PISO	3.º PISO	4.º PISO	LOTE (m²)	TOTAL (m²)	LOTE (m²)	TOTAL (m²)	LOTE (m²)	TOTAL (m²)	LOTE (m²)	TOTAL (m²)	DE PISO	LOTE TOTAL
1 a 10									12211,5		1485,63			13617,13			148
21	234	234	234	234	234	234		882	882					882	882	3	8
22 a 23	188	188	368	188	188	188		548	1096					548	1096	3	12
24	192	192	192	192	192	192		492	492					492	492	3	9
25	192	192	192	192	192	192		576	576			192	192	684	684	3	9
26	192	192	192	192	192	192		576	576			192	192	768	768	3	9
27	192	192	192	192	192	192		768	768					768	768	3	9
34 a 35	264	264	528	264	264	264	192	1856	2112					1856	2112	3	16
36 a 37	192	192	384	192	192	192	192	768	1536					768	1536	3	16
38 a 41	216	216	864	216	216	216		648	2592			188	432	736	3888	3	24
42 a 43	192	192	384	192	192	192		576	1152			96	192	672	1344	3	12
44	264	264	264	264	264	264		792	792			132	132	984	984	3	9
45	264	264	264	264	264	264		792	792			264	264	1056	1056	3	9
46	192	192	192	192	192	192	192	768	768					768	768	3	9
47	348	348	348	348	348	348		1828	1828					1828	1828	3	12
48 a 51	284	284	568	284	284	284		852	1704					852	1704	3	12
49 a 58	368	368	728	368	368	368	368	1448	2896					1448	2896	3	24
59	218	218	218	218	218	218		638	638					638	638	3	9
60	268	268	268	268	268	268		648	648					648	648	3	9
61	168	168	1288	168	168	168		488	3848					488	3848	3	9
62	188	188	188	188	188	188		548	548					548	548	3	9
63 a 84	222	222	444	111,6	116,6	222	882	672,2	1344					672,2	1344,4	3	36
85 a 86	222	222	444	111,6	116,6	222	882	672,2	1344,4					696	1392	3	36
87 a 88	222	222	444	96	96	222	882	696	1392					768	1536	3	36
89 a 91	192	192	1152	192	192	192	192	576	3456	192	1152			696	4608	3	36
92 a 93	277,3	277,3	335		277,3	277,3		358	1118	139,3	279			694,3	1388	3	12
94 a 95	384	384	768		188	384	384	948	1896	188	368			1128	2264	3	12
96 a 97	333	333	666		192	333	333	861	1722	192	399			1056	2112	3	12
98 a 99	288	288	416		288	288	288	684	1248	288	416			632	1664	3	12
100	234	234	234		234	234	234	792	792	234	234			536	536	3	6
101 a 102	288	288	416		143,39	288	288	561,39	1123,18	143,39	291,18			707,18	1414,36	3	12
103 a 104	234	234	234		68	234	234	328	328	68	68			396	396	3	6
105 a 106	128	128	1928	128	96			218	3368					218	3368	3	16
107 a 108	188	128	2888	128	96			218	5848					218	5848	3	24
			4														328
		18293							61293,48		4387,83		1484		67888,31		

NOTA : = RESIDENCIA PARA ESTUDANTES
 = EDIFICIO DE ESCRITORIOS

CAPÍTULO III

Condicionantes genéricas à ocupação dos lotes

Artigo 4.º

Disposições comuns

1 — A edificação dos lotes far-se-á de acordo com os valores numéricos constantes do quadro de loteamento.

2 — As cotas de soleira e das alturas das fachadas das construções, são indicadas nos perfis longitudinais (desenho n.º 4).

3 — A cêrcea a ser observada pela construção é a que resulta dos alinhamentos definidos pelos perfis longitudinais e das cotas neles estabelecidas para as alturas das fachadas.

4 — A altura dos pisos destinados a habitação não pode exceder os 3 m, admitindo-se, no entanto, pés direitos superiores nos equipamentos propostos, mas sempre enquadrados nas volumetrias definidas nos perfis longitudinais.

5 — No caso das construções em que a cobertura é inclinada, a altura da cumeeira não poderá exceder um quarto da profundidade da construção.

6 — Nos casos onde se prevê a instalação de unidade de comércio no piso térreo, o pé direito deverá enquadrar-se nas cotas definidas nos perfis longitudinais de modo a manterem-se os alinhamentos das lajes das coberturas que são definidas naqueles perfis.

CAPÍTULO IV

Unidades de projecto

Artigo 5.º

Definição de unidades de projecto

1 — Considera-se como unidade de projecto o conjunto de lotes para os quais deve ser elaborado um estudo prévio abrangendo a globalidade dos edifícios a implantar nesse conjunto de lotes.

2 — A apreciação do projecto base das construções lote a lote será enquadrada por esse estudo de conjunto.

3 — No loteamento são definidos cinco sectores correspondendo a cada um deles uma unidade de projecto.

CAPÍTULO V

Condicionantes da ocupação construída

Artigo 6.º

Sector 1

1 — Este sector compreende os lotes designados no quadro de loteamento com os n.ºs 1 a 18.

2 — A edificação deste sector está em curso, enquadrada por um contrato de desenvolvimento de habitação, pelo que a sua conclusão deverá ser feita de acordo com o respectivo projecto aprovado pela Câmara Municipal de Beja.

3 — O arranjo dos espaços exteriores do sector deverá ter em conta a ligação proposta no Plano ao sector 5, garantindo, nomeadamente, a continuidade dos percursos interiores e de serviço às unidades habitacionais designados no Plano como acessos 1 e 2.

Artigo 7.º

Sector 2

1 — Este sector compreende os lotes designados no quadro de loteamento com os n.ºs 21 a 25 e o lote destinado à construção da Escola Superior de Enfermagem.

2 — A construção nos lotes 21 a 25 destina-se a habitação multifamiliar e a sua volumetria deverá enquadrar-se na que é definida pelo perfil longitudinal 8.

3 — No lote n.º 24 deverá ser garantida a passagem inferior para acesso ao parque de estacionamento localizado no tardo da banda constituída pelos lotes 21 a 25.

4 — Nas caves previstas nos lotes 24 e 25 não é permitida a sua utilização como habitações.

Artigo 8.º

Sector 3

1 — Este sector compreende os lotes designados no quadro de loteamento com os n.ºs 33 a 46;

2 — A construção nos lotes deverá enquadrar-se na volumetria definida pelos perfis longitudinais 6 e 7.

3 — Nas caves previstas nos lotes 38 a 43 e 45, não é permitida a sua utilização como habitações.

4 — Os acessos aos edifícios será feito, preferencialmente, pelo espaço interior envolvido pelas construções.

Artigo 9.º

Sector 4

1 — Este sector compreende os lotes designados no quadro de loteamento com os n.ºs 47 a 62.

2 — A cota de soleira é a mesma para o conjunto dos lotes da banda edificada, situando-se à cota 247.

3 — Nos lotes 47, 48 e 51 a 62 deverá ser garantida a mesma altura de fachada, correspondente a três pisos.

4 — Situação idêntica deve ser garantida nos lotes 49 e 50, correspondendo neste caso a quatro pisos.

5 — No lote 53 deverá ser garantidas uma passagem inferior de peões com a altura equivalente a dois pisos.

Artigo 10.º

Sector 5

1 — Este sector compreende os lotes designados no quadro de loteamento com os n.ºs 63 a 126.

2 — Os lotes 63 a 86 destinam-se, na sua grande maioria, à construção de habitação multifamiliar, integrando, nas suas situações especificadas no quadro de loteamento, pequenas unidades comerciais e ou de artesanato nos pisos térreos.

3 — Os lotes 70 e 79 destinam-se à construção de espaços para escritórios, admitindo-se no entanto uma ocupação mista, integrando unidades habitacionais.

4 — Os lotes 63 a 65 a 84 a 86 destinam-se à construção de duas unidades de residências para estudantes, cada uma delas com capacidade para 100 utentes.

5 — Nos lotes 63, 64, 65, 69, 70, 71, 78, 79, 80, 84, 85 e 86 deverão ser garantidos os vazios ao nível do(s) piso(s) inferior(es) explicitados na planta de implantação e nos perfis longitudinais, de modo a assegurar a continuidade do principal percurso pedonal que atravessa longitudinalmente todo este sector.

6 — De igual modo deve ser garantida a ligação pedonal da praça ao acesso 3, através dos vazios existentes nos lotes 75, 76 e 77.

7 — O conjunto dos lotes 63 a 86 constitui uma unidade de projecto tal como definida no art. 5.º

8 — Os lotes 87 a 126 destinam-se à construção de habitações unifamiliares com dois pisos, sendo obrigatório assegurar em cada um destes lotes o estacionamento de, no mínimo, um automóvel, estacionamento esse que será feito a partir das ruas interiores designadas como acessos 1 a 5.

9 — Cada uma das cinco bandas construídas implantadas nestes lotes deverá ser objecto de estudos de conjunto, constituindo unidades de projecto tal como definidas no art. 5.º

Artigo 11.º

Instituto Politécnico

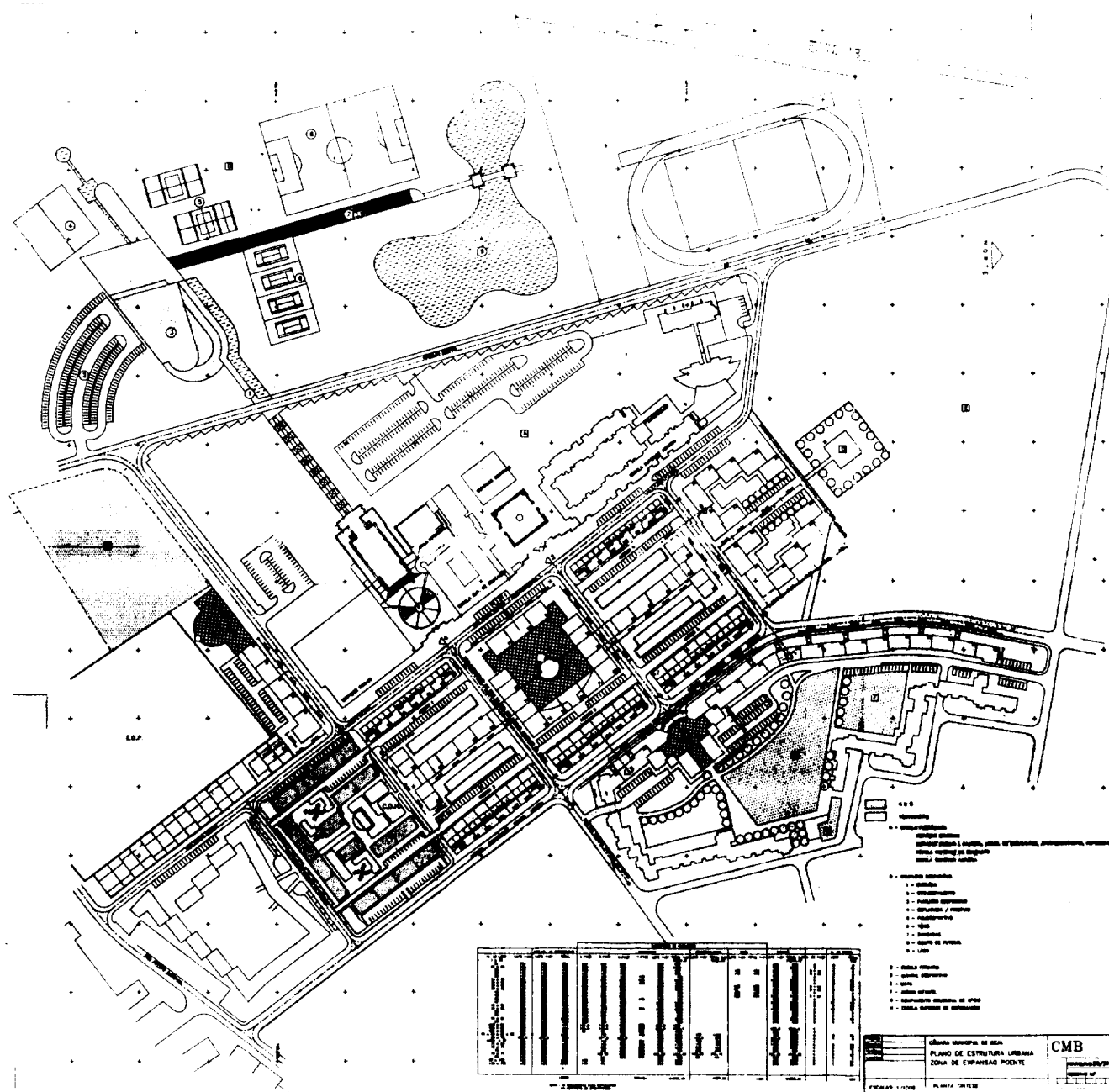
1 — A ocupação e edificação do Instituto Politécnico de Beja deverá ser feita de acordo com o Plano geral e os projectos já elaborados pelo IPB para o conjunto das suas instalações.

2 — O percurso pedonal que, na continuidade do prolongamento da Rua do Dr. Manuel Marques da Costa assegura a ligação à zona desportiva terá uso público.

Artigo 12.º

Zona desportiva

1 — A zona desportiva constitui uma unidade de projecto a ser desenvolvida de acordo com as linhas gerais definidas no Plano de Pormenor, e de modo a equacionar a sua articulação com o campo de futebol existente.



Declaração. — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Beja, por deliberação de 28-9-95, aprovou a revisão ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente de Beja, publicado no *DR*, 2.ª, 274 (supl.), de 23-11-93, no Município de Beja, cujo regulamento e planta de implantação se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo da revisão com o n.º 04.02.05.00/01-96.PP, em 29-1-96.

14-2-96. — O Director-Geral, *João Biencard Cruz*.

Regulamento

Artigo 1.º

Âmbito do Plano

O presente Plano de Pormenor de Recuperação Urbana da Rua do Capitão João Francisco de Sousa e Zona Envolvente, às portas de Mértola, enquadra-se numa preocupação de defesa e salvaguarda do património cultural construído, pela valorização e uso de um logradouro a configurar como público junto às muralhas da cidade de Beja.

Trata-se de um Plano de valorização e requalificação do património arquitectónico e ambiental, criando condições para uma vivência do património histórico que representam parte das muralhas da cidade.

Artigo 2.º

Objectivos

O Regulamento do Plano tem por objectivos a protecção, salvaguarda e reabilitação do património edificado das muralhas, definindo a recuperação de um espaço que será configurado como logradouro público, propondo o atravessamento do quarteirão por percursos pedonais, e ainda estabelecendo as regras das novas construções que poderão executar-se.

Assim, o Plano prevê:

- Logradouro público — edificação pela Câmara Municipal de Beja de um logradouro que se constituirá como espaço público acessível aos habitantes de Beja;
- Atravessamentos pedonais — constituição de atravessamentos públicos, a cargo da Câmara Municipal de Beja, que permitirão cruzar a área do Plano, em conformidade com a planta n.º 5;
- Edificação nova — construção de um conjunto de edifícios destinados a comércio e habitação ao longo da Rua do Capitão João Francisco de Sousa, em conformidade com a planta n.º 7;
- Património existente — recuperação de património existente, nomeadamente: os parâmetros das muralhas de Beja nos troços assinalados; o Convento de Nossa Senhora da Conceição; Igreja de São João (a assinalar em pavimento); Clubes Bejense e Desportivo de Beja, indicados em planta n.º 3 como valores de património.

Artigo 3.º

Perímetro do Plano

O perímetro do Plano está cartografado pela planta n.º 1 que para o efeito se considera como parte integrante do presente Regulamento.

Artigo 4.º

Vinculação

Ficam sujeitas às disposições deste Regulamento todas as obras de construção, beneficiação, reabilitação e restauro, assim como a alteração de usos, destaque de parcelas e loteamento, e ainda, qualquer acção de iniciativa pública ou privada que tenha por consequência a transformação do relevo do solo.

§ único. Ficam ainda sujeitas ao presente Regulamento, todas as obras que impliquem modificação de cores da pintura e quaisquer outras que, de qualquer modo, impliquem alterações de ordem estética ou funcional, como sejam: substituição de caixilharia, coberturas, rebocos, adaptação de soleiras e peitoris, colocação de estores, construção de marquises, afixação de publicidade e propaganda.

Artigo 5.º

Implantação de novos edifícios e parcelamento

O parcelamento consta de planta n.º 4 que se refere às diferentes edificações novas que foram consideradas.

A implantação dos novos edifícios encontra-se desenhada em planta n.º 7 prevendo-se profundidades em conformidade com as cotas da mesma. A área total de pavimento é de 3081 m² para a nova área a edificar, sendo assim distribuída:

- Parcela 1 — 1052 m²;
- Parcela 2 — 700 m²;
- Parcela 3 — 631 m²;
- Parcela 4 — 698 m².

As novas construções estão assinaladas em planta n.º 6 e deverão integrar-se no construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, escala, volumetria e ocupação do lote, tradicionais no núcleo histórico.

A composição deve respeitar os elementos fundamentais da arquitectura tradicional, tais como: proporção dos vãos no sentido vertical, ritmos de cheios e vazios, molduras em guarnecimento dos vãos e articulação dos volumes mantendo Planos contínuos, tal como está definido em cartografia (plantas n.ºs 6 e 8).

Artigo 6.º

Alinhamentos

Os novos alinhamentos sobre a Rua do Capitão João Francisco de Sousa constam de planta de trabalho n.º 6 que está devidamente cotada.

Os alinhamentos restantes deverão ser mantidos tal como existem.

Artigo 7.º

Edificabilidade

O número de pisos é de três para o conjunto das edificações novas, sendo de manter o número de pisos em qualquer das edificações que venham a ser recuperadas na área do Plano.

§ único. Em alçados de conjunto e respectivos cortes está assinalado o número de pisos para as edificações novas, que constam de desenho n.º 8.

Artigo 8.º

Usos admitidos

Serão admitidas ocupações de edifícios para habitação, comércio e artesanato isento de poluição:

- Habitação — o número total de fogos previstos na nova área a edificar é de 12, sendo a sua tipologia de T2 e T3;
- Comércio — o comércio a instalar na nova área consta da planta n.º 6 e abrange uma área de 858 m², sendo assim distribuído:

- Parcela 1 — 297 m²;
- Parcela 2 — 186 m²;
- Parcela 3 — 177 m²;
- Parcela 4 — 198 m².

Artigo 9.º

Manutenção e reabilitação de construção existente

Os edifícios objecto de obra de beneficiação, restauro e reabilitação, anteriores a 1950, deverão manter as suas características históricas, de acordo com as medidas e cuidados definidos neste Regulamento.

Todas as intervenções deverão respeitar as características arquitectónicas, históricas e urbanas dos imóveis existentes na zona, nomeadamente quanto à sua implantação, altura, volumetria, configuração da cobertura e utilização de materiais, em conformidade com a planta n.º 4.

§ único. São proibidas ampliações dos edifícios que conduzam a roturas, a variação brusca de escala, volume, ou altura, assim como alinhamento e linguagem formal existentes.

A manutenção e reabilitação de construção existente consta da planta n.º 6.

Artigo 10.º

Localização de equipamentos

Os principais equipamentos a considerar serão:

- As esplanadas previstas para o logradouro;
- A recuperação dos «baixos» dos Clubes Bejense e Desportivo;
- A galeria de atravessamento.

Confinante com a área do Plano situa-se o núcleo arqueológico que funcionará como uma área museológica.

Artigo 11.º

Intervenções estruturais em edifícios anteriores a 1950

São proibidas as intervenções e soluções construtivas definitivas que conduzam a alterações estruturais, afectando irremediavelmente o edifício (construção de lajes de betão inclinadas na cobertura; criação de pavimentos em betão armado ou pré-esforçado em substituição de soluções estruturais anteriores mais leves e adequadas).

Esta proibição é válida tanto para edifícios classificados como para edifícios de interesse municipal.

Artigo 12.º

Cérceas dos edifícios anteriores a 1950

Consideram-se estabilizadas as cérceas dos edifícios anteriores a 1950.

O aproveitamento do vão do telhado poderá ser autorizado nos termos do RGEU se for respeitada a volumetria e escala do respectivo telhado, e se o arejamento e iluminação se fizer através dos sistemas tradicionais utilizados na zona (mansardas, trapeiras, águas furtadas ou clarabóias).

As águas furtadas, mansardas e trapeiras devem dispor-se de forma a não contrariar o equilíbrio e a simetria das edificações existentes, bem como o ritmo de cheios e vazios que caracterizam as fachadas.

Artigo 13.º

Logradouros

Não será permitida a ocupação dos logradouros com construções.

A Câmara Municipal de Beja terá a cargo a pavimentação do logradouro público com pedra e ou tijoleira, garantindo uma eficiente permeabilidade do solo.

Todos os logradouros ou quintais deverão ser conservados e limpos, não devendo constituir qualquer perigo para a saúde pública.

A Câmara Municipal pode, de acordo com a lei, tomar disposições no sentido de serem demolidos anexos ou construções abarracadas que eventualmente existam nos logradouros.

Artigo 14.º

Mobiliário urbano

Todos os elementos de mobiliário urbano de Beja, tais como bancos, quiosques, sanitários públicos, marcos de correio, painéis de afixação pública, abrigos e outros, deverão contribuir para a valorização do conjunto, não devendo em caso algum prejudicar a paisagem urbana desta zona histórica.

Está prevista a recuperação de bancos em alvenaria e acabamento a reboco na área do logradouro público.

Artigo 15.º

Precauções contra incêndios

Os guarda-fogo em alvenaria deverão integrar-se, formal e cromaticamente, no conjunto.

Nos estabelecimentos comerciais a construir de novo, ou que sejam objecto de remodelação, e nas alterações de uso, deve ser cumprida a legislação em vigor sobre a matéria.

Artigo 16.º

Demolição e reconstrução

As demolições a considerar deverão ser, no caso dos arranjos exteriores, devidamente aprovadas pela equipa autora dos respectivos projectos, uma vez que se pretende a recuperação parcial de muros e muretes existentes no interior do quarteirão.

a) Demolição — no núcleo histórico não são permitidas demolições. As excepções deverão justificar-se técnica e culturalmente.

b) Consolidação de demolição — a demolição só poderá realizar-se se existir um projecto de substituição aprovado, o qual deverá obedecer a regras de rigorosa integração morfológica e tipológica relativamente à globalidade da área.

c) Reconstrução — caso uma construção venha a ruir por incúria do seu proprietário caberá à Câmara Municipal decidir da sua reconstrução integral, de acordo com o valor, qualidade formal e características do traçado pré-existente.

Artigo 17.º

Arqueologia

a) Achados arqueológicos — no caso de se encontrarem objectos de interesse arqueológico durante o decurso de obras abrangidas por este Regulamento, a ocorrência deverá ser imediatamente comunicada ao Museu Municipal de Beja, que procederá conforme Port. 269/78, de 12-5.

Pode a Câmara Municipal suspender a licença de obras se não for cumprido o disposto no número anterior.

Artigo 18.º

Condições gerais e específicas dos edifícios

a) Volumetria e estética dos edifícios — volumetria e silhueta dos edifícios:

Em quaisquer obras de conservação, restauro ou novas, devem ser respeitadas as volumetrias existentes, assim como a forma que define a silhueta dos edifícios, designadamente o número de águas das coberturas, o desenho das fachadas formadas por Planos de paredes lisos ou de pequenos balanços.

b) Condições de estética — as obras de conservação e restauro a realizar nos edifícios anteriores a 1950 devem respeitar inteiramente a sua tipologia e modelo arquitectónico, e ainda, os elementos de pormenor que participam da sua integridade.

Sempre que se detectem nesses edifícios destruições parciais ou dissonâncias estilísticas decorrentes de posteriores intervenções, actuar-se-á no sentido de as corrigir, de acordo com a avaliação crítica da sua concepção e ou documentação disponível.

Artigo 19.º

Coberturas

a) Estrutura — sempre que seja possível deverá manter-se a estrutura tradicional das coberturas, realizada em madeira convenientemente tratada.

Considera-se aceitável a substituição das tradicionais estruturas de madeira por estruturas de vigotas pré-esforçadas, ou o uso de outros recursos de tecnologia moderna, desde que as soluções apontadas dêem cabal satisfação a problemas de segurança, conforto, conservação e estética.

Nos telhados de tesouro será obrigatória a manutenção da estrutura tradicional de madeira, convenientemente tratada.

b) Anexos — não se admite a aplicação de materiais dissonantes localizados nas coberturas.

c) Forma das coberturas — no núcleo histórico é tradicional a cobertura com telhado e número variável de águas. Em quaisquer obras de restauro ou beneficiação de telhados antigos deverá manter-se a configuração, textura e cor dos telhados originais, assim como a sua inclinação, orientação dos Planos e número de águas.

Em caso de reformulação de coberturas, e ou realização de novos telhados deve ser respeitada a escala, forma, pendente e orientação da maioria dos telhados da zona, especialmente dos telhados dos edifícios vizinhos.

d) Coberturas em terraço — será aceite a alteração da cobertura em telhado por terraço, quando se provar que é impossível resolver de outra forma os problemas básicos da organização espacial, ou ainda, quando a organização espacial e formal o justifiquem, devendo nesses casos os terraços serem correctamente integrados na edificação.

Será admitida a construção de coberturas em laje de nível, de betão armado, e desde que da sua aplicação não advinha qualquer espécie de prejuízo de equilíbrio arquitectónico do imóvel, e do conjunto de imóveis vizinhos.

Não será autorizada a construção de andares recuados com vãos de acesso a terraços, excepto se:

For possível, formalmente, manter o perfil da cobertura;

As cotas máximas de cércea e cobertura do edifício forem inferiores às cotas dos edifícios que o marginam;

A realização de coberturas em terraço não deverá comprometer a leitura do conjunto, nomeadamente, quando avistado de um ponto de cota mais elevado.

e) Revestimento do telhado — nas coberturas dos edifícios só pode ser aplicada telha cerâmica de cor vermelha, preferencialmente, de canudo.

Este tipo de telha será de utilização obrigatória se o edifício estiver classificado como edifício de qualidade, ou o telhado for de tesouro.

Não é permitida a utilização de telhas de betão, chapas de fibrocimento à vista, chapas metálicas brilhantes e chapas de matéria plástica.

Não é permitida a utilização de materiais reflectores da luz solar em revestimento da cobertura.

f) Chaminés — as chaminés são elementos significativos na imagem urbana, quer pelo seu desenho, quer pela sua dimensão, não sendo permitida a demolição ou deformação das chaminés antigas que devem ser consolidadas e preservadas quer interior, quer exteriormente.

As novas chaminés, a integrar em edifícios antigos, devem reconstituir o desenho e proporção das já existentes.

g) Remates da cobertura — os remates da cobertura são de fundamental importância na definição e caracterização da arquitectura local. Na cidade de Beja assumem duas formas principais: beirado e platibanda.

Beirados — os beirados, simples, duplos ou com cimbalha, deverão ser sempre executados com telha de canudo, assente com argamassa. A face interior dos beirados deverá ser sempre cor de óxido de ferro, sendo as argamassas de assentamento pintadas de cor branca;

Platibanda — as obras de restauro e beneficiação deverão manter o desenho das platibandas, assim como os pormenores decorativos das mesmas, nomeadamente, ferros e balaústres de alvenaria ou cerâmicos. Nas obras de ampliação da cerca, deverá ser repetido, integralmente, à nova cota, o beirado ou platibanda existentes.

h) Sistema de drenagem — o sistema de drenagem característico das coberturas tradicionais deverá ser mantido e as reparações deverão respeitar as características dos materiais utilizados.

É proibido substituir os rufos, caleiras e algerozes de zinco por outro material, como por exemplo, folha de alumínio adesivo.

Os tubos de queda de águas pluviais, realizados em zinco, não deverão ser substituídos por outro material, nomeadamente, o plástico, se estiverem à vista. Serão reconstruídos, admitindo-se a inclusão de um tubo de ferro até à cota de 2 m, na base junto ao passeio.

Os funis, em zinco, deverão manter o desenho tradicional.

j) Elementos decorativos — qualquer obra de beneficiação ou restauro de uma cobertura deverá reparar e manter os elementos e acessórios decorativos existentes, como pontas do cerâmica, elementos de remate, cataventos, tacarilhas, etc.

Artigo 20.º

Fachadas

a) Fachadas anteriores a 1950 — deverão ser mantidas as fachadas dos edifícios anteriores a 1950, assim como quaisquer elementos notáveis e estilísticos.

Sempre que sejam realizadas obras de beneficiação e restauro nas fachadas deverão fazer-se desaparecer as modificações e adjunções que nelas tenham sido introduzidas, consideradas prejudiciais e lesivas do equilíbrio arquitectónico do imóvel, restabelecendo-se as características das fachadas com uso de materiais e técnicas adequadas à época construtiva do edifício.

Sempre que se tenham danificado de modo irremediável os materiais originais poderão utilizar-se materiais modernos, desde que da sua aplicação não resulte qualquer tipo de aviltamento das características formais e estéticas dessas fachadas.

b) Revestimento das fachadas — os paramentos exteriores rebocados deverão ter acabamentos perfeitamente lisos e desempenados, do tipo «roscone fino» ou «areado fino», devendo a composição das argamassas utilizadas ser compatível com os tipos de alvenaria existentes.

Os azulejos antigos que revestem as fachadas dos edifícios anteriores a 1950 deverão ser mantidos e restaurados.

Interditam-se os revestimentos das fachadas com rebocos rugosos do tipo «tirolês» ou «carapinha», rochas ornamentais polidas, metais de qualquer tipo, marmorites, imitações de pedra ou tintas marmoritadas, materiais sintéticos e plásticos, bem como todos aqueles que, pela sua configuração, possam manifestamente prejudicar a harmonia do imóvel ou da zona envolvente.

Nos edifícios anteriores a 1950 o Plano dos paramentos de parede, depois de revestidos, deverão ficar reentrantes relativamente ao Plano das cantarias e dos emolduramentos.

c) Socos — o soco ou embasamento de um imóvel é fundamental, quer por razões funcionais, quer estéticas, podendo ser executado em pedra aparelhada ou em massa pintada.

Interditam-se a utilização de rocha ornamental polida, desperdício de mármore ou material cerâmico.

d) Cunhais — nos remates das esquinas e entre prédios as marcações feitas através de cunhais, em pedra aparelhada à vista, ou argamassa saliente pintada, deverão ser recuperados e mantidos nas suas dimensões e características formais.

e) Impermeabilizações — é interdito impermeabilizar a face exterior das paredes com tela de alumínio ou chapa ondulada, ainda que pintadas.

Artigo 21.º

Vãos

a) Edifícios anteriores a 1950 — nas obras de renovação, transformação, restauro ou reparação de edifícios anteriores a 1950 e sempre que se considere indispensável para uma conveniente recuperação das suas características arquitectónicas originais, deverão ser repostos, nas suas dimensões e configuração primitivas, os vãos das fachadas principais que tenham sido objecto de alterações introduzidas posteriormente à data da conclusão das obras de raiz.

Nos edifícios anteriores a 1950 deve-se manter inalterado o ritmo das aberturas nas fachadas, as suas características e dimensões, bem como a relação entre cheios e vazios.

b) Edifícios novos — a proporção dos vãos em edifícios novos deverá seguir as proporções dos vãos dos edifícios antigos no seu ambiente imediato. Na generalidade, a largura dos mesmos nunca poderá ser superior ou igual à sua altura.

§ único. Poderão, eventualmente, considerar-se aberturas ou vãos com dimensões maiores que as tradicionais, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem plástica para o edifício e o comprometimentos do equilíbrio arquitectónico da zona.

c) Cantarias — interdita-se a substituição das cantarias existentes de grande secção, por qualquer outro sistema ou material.

Interditam-se a instalação de peitos de pedra serrada sobre cantarias antigas, devendo ser mantido o peito de madeira.

Em situações excepcionais poderá admitir-se a colocação de uma pedra de peito com características, cor e acabamento da cantaria existente e desenho adequado.

No caso da cantaria se encontrar fissurada deverá ser preparada e gateada, preferencialmente com gatos de bronze chumbados.

Interditam-se o rebujardar das pedras como meio de as limpar.

É interdita a pintura das cantarias existentes.

d) Sacadas e varandas — as sacadas de pedra existentes nos edifícios da área do Plano deverão ser mantidas sem alterações.

No caso da construção de novos edifícios as sacadas não poderão possuir saliência, relativamente ao Plano da fachada, superior a 40 cm e serão sempre dispostas por forma a conferir aos edifícios a harmonia e o equilíbrio que caracterizam as construções tradicionais existentes.

Interditam-se a realização de marquises nas fachadas principais.

e) Caixilharia — nos edifícios da área do Plano é proibida a substituição de caixilharias das portas e janelas realizadas em madeira, por alumínio.

As caixilharias das janelas deverão obedecer aos modelos tradicionais, de guilhotina ou de duas folhas de abrir iguais entre si, com ou sem bandeira.

As portas deverão igualmente obedecer aos modelos tradicionais e realizar-se em madeira, excepto quando se tratar de portões exteriores ou de acesso a logradouros ou portões de garagens, que poderão executar-se em ferro e chapa metálica pintada.

Nos edifícios novos considera-se desadequado o uso do alumínio nas caixilharias, podendo, eventualmente, aceitar-se o alumínio lacado, quando se tratar de caixilharia de janelas.

f) Serralharias — as guardas de ferro forjado ou fundido das sacadas antigas, ferragens ou quaisquer elementos decorativos das portas e janelas existentes, deverão ser preservados e salvaguardados.

Nas situações em que seja impossível a sua recuperação, ou estejam em falta, deverão ser repostas com as características e desenho idênticos.

g) Veda-luzes (portadas interiores) — nos edifícios na área do Plano só serão admitidos processos de obscurecimento através de portadas interiores, devendo ser mantidas e preservadas todas as existentes.

É proibida a inclusão de estores com caixa visível do exterior, em vãos dos imóveis existentes.

Em edifícios novos, admitir-se-á a montagem de estores desde que a sua caixa fique integrada no interior das paredes.

Artigo 22.º

Cor

A cor base na área do Plano é o branco.

A decisão de como pintar um imóvel coloca dois problemas aparentemente contraditórios:

Por um lado, a tentativa de retomar as relações cromáticas originais de arquitectura, através de uma abordagem técnica de levantamento e pesquisa;

Por outro lado, o respeito pelo uso da cor como elemento dinâmico de manifestação popular, como uma forma de apropriação individual do espaço público, e portanto, numa abordagem cultural.

Pretende-se que da aplicação da cor não resulte um cenário incómodo e monótono criado por normas rígidas e que, por outro lado, se não adopte o espontaneísmo que, embora fascinante, pode acabar por descaracterizar o que se pretende preservar.

Pretende-se ainda chamar a atenção para a valorização dos elementos fundamentais da arquitectura tradicional e suas características.

a) Características das tintas — as características das tintas deverão ser adaptadas às respectivas alvenarias e rebocos onde forem aplicados.

Atendendo às características da área em questão, as tintas deverão ser do tipo de «deixar respirar as paredes», impermeáveis à água da chuva e permeáveis ao vapor de água.

A cal e os pigmentos naturais são as soluções aconselhadas.

b) Textura — as tintas deverão ser aplicadas de modo a realizar texturas aproximadas das tradicionais.

c) Pintura dos panos de parede — os edifícios deverão ter os Planos das paredes pintados numa só cor base.

d) Pintura de relevos, ornatos e elementos decorativos — os relevos e ornatos das fachadas realizados com argamassas serão pintados em tons ou cores mais claras do que os panos de parede, preferencialmente com recurso aos brancos de modo a valorizar as sombras produzidas pelo sol e a legibilidade dos desenhos a realçar.

e) Cantarias — as cantarias e todos os elementos de pedra existentes nas fachadas não deverão ser pintados, mantendo-se ao natural.

f) Pintura de caixilharia — as caixilharias de janelas (de peitoril e de sacada) serão pintadas com duas cores, sendo o aro de tom escuro e as folhas de tom mais claro, preferencialmente, branco (1).

As portas deverão ser pintadas de uma só cor, preferencialmente do tom do aro quando ele for escuro. Se existirem postigos, eles poderão ser pintados da mesma maneira que as falhas das janelas.

(1) É usual o aro ser pintado de modo contrastante, em tom escuro e as folhas em tom claro, sendo muito comum o branco.

g) Pintura de gradis — os gradis deverão possuir tonalidades diferentes, e sempre mais profundas do que as aplicadas nas caixilharias das janelas.

h) Embasamento (soco) — é usual o destaque do embasamento quer com a utilização de pedra, quer com o recurso a argamassas pintadas e sobressalientes ao Plano das fachadas. Estes embasamentos deverão ser suficientemente expressivos, e pintados em tonalidade contrastante e bastante

mais escura que os panos das paredes. É bom o recurso aos cinzentos (chegando-se ao preto), ocre, azulão e sangue-de-boi.

i) Tintas texturadas a usar — não será autorizada a aplicação de tintas texturadas, brilhantes ou de areia nos rebocos.

j) Cores e tonalidades a usar — aconselham-se cores e tonalidades que aumentem a luminosidade dos sítios.

Artigo 23.º

Instrução do processo e gestão municipal

a) Pedido de informação prévia — qualquer pedido de licenciamento de obras ou loteamento deverá, preferencialmente, ser precedido de um pedido de informação prévia, instruído de acordo com o estipulado nos arts. 14.º, 18.º e 23.º do Dec.-Lei 13/85, de 6-7.

Os edifícios considerados patrimoniais ou a recuperar mantendo todas as suas características deverão ser objecto de:

Levantamento rigoroso de plantas, alçados, cortes e pormenores significativos, devidamente cotados;

Levantamento de troços das fachadas contíguas ao edifício em causa em, pelo menos, 5 m de extensão;

Documentação fotográfica das fachadas do edifício e seus elementos arquitectónicos mais relevantes e enquadramento no conjunto construído.

b) Pedido de licenciamento — o pedido de licenciamento deverá ser instruído de acordo com o estipulado nos arts. 14.º, 18.º e 23.º do Dec.-Lei 13/85, de 6-7.

c) Vistoria prévia — qualquer parecer respeitante ao pedido de informação prévia referido anteriormente será precedido de uma vistoria prévia ao local efectuada por técnico(s) da Câmara Municipal, podendo o processo ser remetido posteriormente aos autores do Plano que nesses casos proporão os elementos arquitectónicos a manter, assim como as condicionantes à realização do projecto.

d) Conservação compulsiva — a Câmara Municipal poderá exigir aos proprietários dos prédios, cuja existência esteja ameaçada ou que estejam em fase de deterioração, que procedam a obras de conservação, ao abrigo do art. 10.º do RGEU.

A Câmara poderá ainda exigir aos proprietários dos edifícios classificados ou situados em conjunto com significativo valor arquitectónico e ambiental, que procedam a obras de restauro ou recuperação de fachadas e espaços visíveis, que tenham sido objecto de alterações dissonantes.

Estes trabalhos serão da responsabilidade do proprietário, se corresponderem a situações clandestinas (inserindo-se assim no âmbito da normativa existente), e poderão ser executados pela Câmara Municipal noutras situações e mediante acordo do proprietário.

e) Autoria dos projectos — novas construções, restauros, ou quaisquer obras que não sejam de estrita conservação dos edifícios deverão ser projectadas e da responsabilidade de arquitectos, de acordo com o estipulado nos arts. 14.º, 18.º e 23.º do Dec.-Lei 13/85, de 6-7.

f) Sanções — as sanções encontram-se definidas no quadro legal geral aplicável pela Câmara Municipal de Beja.

