

## **Projecto de Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área afecta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a Zona de Protecção**

### **Preâmbulo**

Com a inclusão da Universidade de Coimbra na Lista Indicativa da UNESCO dos bens susceptíveis de virem a ser integrados na Lista do Património Mundial, iniciou-se um processo em que a Universidade e a Cidade se obrigam a um esforço conjunto para reafirmar o papel de cada uma na cultura portuguesa e universal. A candidatura obrigará à intervenção sobre as áreas candidatas e zona de protecção, redefinindo a vocação dos edifícios e dos espaços, o grau das intervenções sobre o património e a envolvente. Obrigará, também, a pensar a Cidade e os seus habitantes, pensar o tempo e encontrar na história processos de evolução e transformação.

Múltiplos passos já foram ultimamente dados. Importa agora agregar as diferentes estratégias e propostas de acção, à sombra de conceitos, métodos, técnicas e práticas desenvolvidas ao longo dos últimos trinta e cinco anos pela UNESCO e pelas instituições e organizações científicas que a assessoram e, que, com sucesso, têm envolvido um número cada vez maior de entidades e pessoas em todo o mundo.

Este processo passa pela atitude de permanente requalificação do bem no sentido de corrigir, equilibrar e avançar na afirmação desta imensa área e do seu riquíssimo património como factor de desenvolvimento económico e social, com respeito pelas pessoas, pela sua cultura, pela organização social e pelas suas diferenças. Diferenças que se estendem a todos os níveis físicos (tais como topográficos, tipológicos e construtivos) e que, naturalmente, têm expressão no articulado deste Regulamento, o qual estabelece – para além dos tipos e princípios gerais das intervenções – os níveis diferenciados de protecção aplicados a cada zona, uso ou função.

### **Leis Habilitantes**

Nos termos do artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 53º e pela alínea a) do n.º 6 do artigo 64º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, o presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos seguintes diplomas legais:

- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção da Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro e do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação);
- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio (conceitos técnicos nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo a utilizar nos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro (Lei de Bases do Património Cultural);
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana);

- Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto (acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada);
- Decreto-Lei n.º 287/2000, de 10 de Novembro (altera o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 270/99, de 15 de Julho);
- Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho (requisitos mínimos para os estabelecimentos de Alojamento Local).

## **Capítulo I**

### ***Fins e âmbito de aplicação***

#### **Artigo 1º**

##### **Fins**

Tendo em vista a salvaguarda e a revitalização do conjunto urbano que constitui a área afectada à candidatura da «Universidade de Coimbra – Alta e Sofia» a Património Mundial da UNESCO, incluindo a Zona de Protecção, são definidos os seguintes objectivos gerais a atingir:

- a) Valorização da área no sentido da preservação e melhoria da sua qualidade ambiental, da promoção do desenvolvimento sustentável e do reforço da sua coesão e do seu sentido urbano;
- b) Manutenção e reforço da função residencial, enquanto motor de vivificação do centro da Cidade;
- c) Melhoria das condições de habitabilidade, designadamente através da definição de níveis mínimos de salubridade;
- d) Salvaguarda e reabilitação dos conjuntos urbanos, edifícios e espaços relevantes existentes, melhorando e ampliando os seus diversos equipamentos de apoio;
- e) Manutenção das características morfológicas urbanas, bem como das características tipológicas dos edifícios e do seu suporte edificado;
- f) Reabilitação dos vários espaços existentes, designadamente através da remodelação e da execução das infra-estruturas e incremento das actividades que tradicionalmente neles têm lugar;
- g) Promoção da integração da área no desenvolvimento da Cidade, assegurando a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes;
- h) Definição das condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projectos de intervenções urbanísticas, corrigindo dissonâncias e anomalias arquitectónicas e reservando as demolições para casos extremos de comprovada impossibilidade de manutenção do edificado existente;
- i) Apoio e incentivo ao desenvolvimento integrado, designadamente através do fomento da participação equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais.

#### **Artigo 2º**

##### **Âmbito**

1 – O presente Regulamento aplica-se à área identificada na carta anexa n.º 1, que coincide com a delimitação da Zona de Protecção do Bem «Universidade de Coimbra – Alta e Sofia», objecto de candidatura a integrar a Lista dos Bens Património Mundial da UNESCO.

2 – A área definida no número anterior divide-se em três zonas, delimitadas na carta anexa n.º 2 e sujeitas a regras de intervenção diferenciadas:

a) Zona 1 – compreende a Alta Universitária e a Rua da Sofia.

Constituída por um complexo de edifícios monumentais, ligados à produção e transmissão de conhecimento, engloba uma área urbana nobre e bem delimitada da Cidade de Coimbra e a quinhentista Rua da Sofia. Cada um dos edifícios que a integra é representativo do período histórico artístico que determinou a sua construção, pelo que a requalificação desta área passa pela preservação das suas características individuais e pela reafirmação do valor deste conjunto.

A Zona 1 divide-se em duas áreas, correspondendo a Alta Universitária à Zona 1A e a Rua da Sofia à Zona 1B.

b) Zona 2 – compreende a sobreposição da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra com a Área de Intervenção prevista para o Plano de Pormenor da Encosta Poente da Alta de Coimbra e a restante Baixa da Cidade.

Corresponde à Cidade histórica, englobando as construções intramuros e o arrabalde, caracterizando-se por um contínuo urbano de origem medieval, composto maioritariamente por construções correntes. Inclui as primeiras unidades urbanas identitárias na formação da urbe, pelo que a salvaguarda desta zona central da Cidade deverá preservar as tipologias tradicionais, mantendo o equilíbrio entre as funções residencial, comercial e institucional.

A Zona 2 subdivide-se em duas áreas, correspondendo a Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra à Zona 2A e a restante área à Zona 2B.

c) Zona 3 – compreende a Avenida Sá da Bandeira, o Jardim da Sereia, o Bairro de Santa Cruz, a Penitenciária, o Bairro Sousa Pinto, o Quartel e o Hospital Militar, o Seminário, o Jardim Botânico e a frente nascente da Avenida Emídio Navarro.

Corresponde ao modelo urbanístico do século XIX, seguindo as novas orientações higienistas e funcionais das cidades, sobre os terrenos das extintas ordens religiosas, e abarcando os espaços verdes envolventes do século XVIII. Mantém, apesar de intervenções transformadoras mais recentes, uma unidade formal que importa reafirmar.

3 – Em toda a extensão do território municipal abrangida por este Regulamento, ficam sujeitas ao cumprimento das regras aqui fixadas os imóveis classificados como monumentos nacionais, as zonas de protecção e zonas especiais de protecção de imóveis classificados, bem como os imóveis de interesse público e os de interesse municipal.

4 – Os princípios e as disposições fundamentais do presente Regulamento são extensíveis, na medida do que for compatível com os respectivos regimes jurídicos, aos bens materiais, ambientais, paisagísticos, arqueológicos ou paleontológicos.

5 – Existindo Áreas de Reabilitação Urbana, Planos de Pormenor ou Planos de Salvaguarda de conjuntos ou de imóveis classificados, inseridos na área afectada a este Regulamento, aplicam-se as normas previstas nestes instrumentos.

6 – Os instrumentos de planeamento definidos no número anterior deverão ser elaborados de acordo com o presente Regulamento.

7 – As Áreas de Reabilitação Urbana «Alta», «Baixa» e «Baixa Rio», inseridas, total ou parcialmente, na área afectada a este Regulamento, são identificadas na carta anexa n.º 3.

### **Artigo 3º** **Composição**

Fazem parte integrante do presente Regulamento os seguintes cartogramas:

- a) Carta anexa n.º 1 – planta da área afectada ao Regulamento;
- b) Carta anexa n.º 2 – planta das zonas sujeitas a regras específicas;
- c) Carta anexa n.º 3 – planta de identificação das Áreas de Reabilitação Urbana;
- d) Carta anexa n.º 4 – planta de identificação dos edifícios dos antigos colégios e dos edifícios universitários designados por E01 a E33.

## **Capítulo II** ***Regime e tipos de intervenção***

### **Artigo 4º** **Definições e Tipos de Intervenções**

1 – O presente Regulamento está subordinado às definições previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, articulado com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas de Coimbra (RMUE).

2 – Para além das definições previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, as intervenções a executar sobre os imóveis sitos na zona abrangida, para efeitos da sua aplicação e correcta leitura, devem-se enquadrar nos seguintes tipos:

- a) «Adaptação»: as acções que têm como objectivo a alteração do uso decorrente da alteração do propósito social, cultural ou económico da edificação;
- b) «Agrupamento de edifícios»: a junção de edifícios contíguos autónomos, por abertura de vãos de dimensão controlada, não implicando a demolição de elementos arquitectónicos relevantes e mantendo as paredes confinantes;
- c) «Consolidação»: as acções que têm por objectivo o restabelecimento ou o reforço da capacidade de suporte estático de materiais e elementos arquitectónicos, estruturais ou não, com preferência para a utilização de técnicas e materiais do sistema construtivo original/tradicional;
- d) «Correcção de dissonância ou anomalia arquitectónica»: as acções que têm por objectivo a eliminação de edificações ou partes de edificações que se demarcam do ambiente em que estão inseridas pelo seu volume, cor, textura, estilo ou qualquer outro atributo particular que as descaracterize ou que contenham em si mesmas elementos descaracterizadores da sua tipologia;
- e) «Desconstrução»: o desmonte criterioso, preferencialmente manual, parcial ou total, de um imóvel pela ordem inversa da sua construção, preservando os elementos construtivos e estruturais remanescentes, aproveitando ao máximo os componentes e os materiais reutilizáveis, perspectivando a reciclagem dos excedentes não reutilizáveis, separando e confinando os resíduos potencialmente perigosos;

- f) «Manutenção e limpeza»: as acções com carácter preventivo que permitem prolongar a vida do edifício, decorrentes da compreensão da coerência do seu desenho e do seu correcto funcionamento;
- g) «Preservação»: as acções que têm como objectivo retardar o processo de degradação de um edifício e prolongar a sua existência, sem modificar os elementos existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional e mantendo os vestígios de envelhecimento e os elementos fragmentários de uma edificação;
- h) «Reabilitação»: as acções que têm por objectivo a adequação e o melhoramento das condições funcionais de um edifício, com a possibilidade de alteração da organização espacial, embora mantendo os princípios estruturantes dessa organização, os elementos estruturais do edifício e a imagem global exterior;
- i) «Reedificação»: a construção de um edifício ou de partes de um edifício em substituição de um outro desaparecido ou de partes desaparecidas, podendo também significar a reedificação de um edifício destruído por causas naturais ou infligidas, dissociada a forma original histórica do património desaparecido;
- j) «Reinterpretação»: a reformulação de elementos existentes ou desaparecidos com base numa (re)construção de algumas características originais/tradicionais, identificáveis, seleccionadas (dimensões, geometrias regrantas, materiais, volumetria, proporções, métrica), distinguindo-se destas outras características que permitam identificar a contemporaneidade da intervenção;
- k) «Reparação»: as acções geralmente necessárias devido a uma manutenção deficiente ou inexistente e que têm por objectivo a superação de danos técnicos, implicando uma substituição parcial da edificação ou de um elemento arquitectónico sem alteração da natureza dos materiais;
- l) «Restauro e preenchimento de lacunas»: as acções que têm por objectivo a restituição, integral ou parcial, da situação original ou de um estado posterior à construção de um edifício, deteriorado pela acção do tempo ou alterado em épocas sucessivas, visando o restabelecimento da unidade e da coerência da edificação, do ponto de vista de sua concepção e legibilidade originais, e a acentuação dos valores estéticos e históricos de uma edificação;
- m) «Translocação»: a desmontagem, a remoção e a remontagem de um edifício ou de elementos arquitectónicos noutro local ou posição, com a recolocação idêntica dos seus componentes.

3 – Os tipos de intervenção reportam-se à clarificação e à pormenorização dos tipos de operação urbanística definidos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com a seguinte correspondência:

- a) «Adaptação»: está incluída na definição de «Obras de alteração»;
- b) «Agrupamento de edifícios»: está incluída na definição de «Obras de ampliação»;
- c) «Consolidação»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;
- d) «Correcção de dissonância ou anomalia arquitectónica»: está incluída na definição de «Obras de demolição»;
- e) «Desconstrução»: está incluída na definição de «Obras de demolição»;
- f) «Manutenção e limpeza»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;
- g) «Preservação»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;
- h) «Reabilitação»: está incluída na definição de «Obras de alteração»;
- i) «Reedificação»: está incluída nas definições de «Obras de construção» e de «Obras de reconstrução com preservação das fachadas»;

- j) «Reinterpretação»: está incluída na definição de «Obras de reconstrução»;
- k) «Reparação»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;
- l) «Restauro e preenchimento de lacunas»: está incluída na definição de «Obras de conservação»;
- m) «Translocação»: está incluída na definição de «Obras de alteração».

4 – Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, são ainda consideradas as seguintes definições:

- a) «Águas furtadas»: modo tradicional de aproveitamento da área de sótão através do levantamento de uma parte das águas principais do telhado;
- b) «Edifício classificado»: edifício com o grau de protecção definido na Lei que estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural;
- c) «Equipamento urbano»: conjunto de elementos instalados no espaço público com função específica de assegurar a gestão das estruturas e sistemas urbanos (nomeadamente: sinalização viária, semaforica, vertical, horizontal e informativa, direccional e de pré-aviso, candeeiros de iluminação pública, armários técnicos, guardas metálicas e pilaretes);
- d) «Mobiliário urbano»: todas as peças instaladas ou apoiadas no espaço público ou de utilização pública que permitem um uso, prestam um serviço ou apoiam uma actividade (nomeadamente: quiosques, esplanadas, cabines telefónicas, floreiras, bancos, papeleiras e abrigos de transportes públicos);
- e) «Piso recuado utilizável»: corpo habitável, resultante da ampliação vertical do edifício, construído na sua parte superior, recuado relativamente aos planos das fachadas, sem alteração do remate superior destas;
- f) «Ruína»: edifício que apresenta um esgotamento generalizado dos seus elementos estruturais ou fundamentais.

### **Capítulo III**

#### ***Regras de intervenção***

#### **Artigo 5º**

##### **Regras gerais**

Sem prejuízo das regras gerais estabelecidas no RMUE, a realização de quaisquer intervenções nas áreas abrangidas pelo presente Regulamento fica sujeita às seguintes regras gerais:

- a) Todas as intervenções devem ter como objectivo geral a valorização dos conjuntos urbanos e dos edifícios, através das acções que promovam a sua salvaguarda;
- b) As características arquitectónicas e históricas dos conjuntos urbanos e dos edifícios existentes devem ser preservadas (nomeadamente: a implantação e os alinhamentos, os logradouros, a estrutura interior – incluindo paredes-mestras e caixas de escadas, a altura, o volume e a configuração da sua cobertura – incluindo águas furtadas e pisos recuados, pela sua tipologia geral e pelos elementos arquitectónicos que em particular os qualificam);
- c) As intervenções visam a protecção e/ou a requalificação das características arquitectónicas e históricas dos edifícios e a sua integração na envolvente, assegurando a sua permanência futura;

- d) Na ausência de instrumentos de planeamento referidos no n.º 5 do artigo 2º, qualquer intervenção deve assegurar que os imóveis conservem as características definidas na alínea b), pelo que nenhum tipo de intervenção física poderá ser efectuado se dela resultar alteração significativa das referidas características;
- e) Sempre que da aplicação da legislação específica ou dos regulamentos gerais de edificabilidade, nomeadamente ao nível da segurança, do ruído, do ambiente e das acessibilidades, resultar a perda das características definidas na alínea b), admite-se o seu não cumprimento, devidamente justificado, embora deva ser promovida a melhoria do desempenho do edifício, através de medidas compensatórias, e não possa ser agravada, com a intervenção, a desconformidade com normas legais e regulamentares;
- f) A execução de trabalhos de manutenção, conservação e preservação deve ser constante e sistemática, de modo a impedir a necessidade de intervenções mais profundas, devendo visar uma estratégia integrada de salvaguarda do edificado;
- g) Deve-se sempre optar pela consolidação, reparação, restauro e preenchimento de lacunas dos sistemas construtivos, elementos estruturais e arquitectónicos (tais como paredes estruturais, caixa de escadas, estrutura dos pavimentos e coberturas);
- h) Para uma conveniente reabilitação, suportada por estudo histórico-artístico, das características arquitectónicas originais/tradicionais dos edifícios, deverão ser repostos, nas suas dimensões e configurações primitivas, os elementos que tenham sido objecto de alterações posteriores;
- i) Em todas as intervenções de reabilitação e de reconstrução devem ser utilizados os materiais, as técnicas e os sistemas construtivos tradicionais, reportados às características do projecto original ou do conjunto envolvente, admitindo-se apenas outros que sejam compatíveis com os mesmos;
- j) As alterações de uso permitidas devem ser compatíveis com o carácter dos edifícios e da estrutura existente e não devem provocar ruptura com as tipologias arquitectónicas, devendo os programas de ocupação adaptar-se às condicionantes existentes;
- k) A subdivisão de um edifício em maior número de unidades funcionais só é permitida se preservar as características morfológicas e arquitectónicas do imóvel;
- l) Admite-se a acção de agrupamento de edifícios quando as áreas dos edifícios não possibilitam as condições de habitabilidade para o uso pretendido;
- m) A ampliação de edifícios não deve pôr em causa a existência do logradouro como elemento constituinte do edificado, devendo este ser mantido e valorizado;
- n) Os edifícios que pela sua volumetria, forma, materiais e cores estejam em conflito estético e arquitectónico com os seus confinantes devem ser intervencionados de forma a serem reintegrados no ambiente envolvente, promovendo-se a desconstrução e a correcção dos elementos dissonantes ou perturbadores da leitura do conjunto, de acordo com a definição da alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do presente Regulamento;
- o) A demolição dos edifícios que se apresentem em estado de ruína deve ser efectuada apenas nos casos extremos e irreversíveis, depois de comprovada a sua manifesta impossibilidade física de manutenção, definidos quais os elementos arquitectónicos reutilizáveis nas obras de reconstrução e assegurada a sua translocação;
- p) A demolição não autorizada de edifícios, no todo ou em parte, obrigará à reconstrução integral do imóvel, condicionada ao disposto nas alíneas h) e i) e não podendo daí resultar ganhos de área útil;

- q) A demolição/desconstrução de edifícios por razões de reconversão urbanística de área específica, nomeadamente para melhoria das condições de acessibilidade pública aos conjuntos edificados, só poderá ser efectuada após aprovação do projecto de reorganização da área a intervencionar e de plano de contenção e só será possível se revestir indiscutível interesse colectivo ou estiver expressamente prevista em instrumento de planeamento em vigor;
- r) As novas construções e as acções resultantes da reinterpretação devem respeitar a integração no conjunto, quer quanto à forma quer quanto aos materiais, procurando harmonizar-se com a arquitectura envolvente e contribuindo para realçar e valorizar os imóveis envolventes ou o conjunto onde se inserem;
- s) Deve ser garantida, sempre que possível, uma área de coberto vegetal, de maneira a impedir a total impermeabilização do solo;
- t) As espécies arbóreas ou arbustivas devem ser preservadas, admitindo-se o seu derrube unicamente nos casos de melhoria das condições de habitabilidade mínimas, de dissonância paisagística, em situações onde as suas características infestantes ponham em causa o valor patrimonial do conjunto, ou ainda, nos casos em que as suas características físicas provoquem danos construtivos nos edifícios, sendo as mesmas substituídas por outras na sua proximidade, sempre que possível.

### **Artigo 6º**

#### **Regras especiais**

Sem prejuízo do disposto no artigo 5º e enquanto não existirem os instrumentos de planeamento definidos no n.º 5 do artigo 2º, a realização de quaisquer intervenções nas zonas abrangidas por este Regulamento fica sujeita às seguintes regras:

#### **1 – Utilização dos edifícios:**

- a) Dada a tendência para uma indesejável regressão da função residencial, é proibida a alteração de uso habitacional para outros fins;
- b) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior:
  - b.1) os edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E07, E22, E23, E25 e E27, bem como os edifícios a destinar a estabelecimento hoteleiro, a alojamento local ou a residência de estudantes;
  - b.2) os edifícios que permitam alojar equipamentos públicos de utilização colectiva, associações de utilidade pública e outras associações com fins sociais, culturais e desportivos, desde que contribuam para a qualificação e para a dinâmica local;
  - b.3) os edifícios que não reúnam, nem possam vir a reunir, depois de obras efectuadas, as condições mínimas de habitabilidade e se não for possível recorrer a acções de agrupamento de prédios;
  - b.4) os pisos térreos e as sobrelojas entre dois pisos térreos, quando – pelas suas características de implantação em encosta – os edifícios contenham fachadas opostas, em ruas comerciais totalmente pedonais e outras ruas comerciais que os instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º venham a definir, garantindo sempre que os pisos superiores mantêm a função residencial e possuem entrada independente dos espaços comerciais, sendo proibido ocasionar ruptura nos elementos arquitectónicos;



- b.5) os edifícios, fracções ou unidades susceptíveis de utilização independente, em ruas comerciais totalmente pedonais e outras ruas comerciais que os instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º venham a definir, que à data da entrada em vigor do Plano Director Municipal de Coimbra, estejam a ser comprovadamente ocupados com outras funções;
- c) É proibida a alteração de uso de garagem para outros fins, salvo em áreas exclusivamente pedonais e outras que venham a ser classificadas pelos instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º e aquelas que não reúnam condições de acesso a veículos automóveis;
- d) É proibida a alteração de estabelecimentos de comércio e de restauração ou bebidas para outros fins nas áreas exclusivamente pedonais e outras que venham a ser definidas pelos instrumentos referidos no n.º 5 do artigo 2º, ao nível do rés-do-chão.

## 2 – Subdivisão do edifício:

A subdivisão de um edifício em maior número de fogos ou de outras unidades deve preferencialmente manter a estrutura interior, incluindo paredes-mestras, a caixa de escadas e o pé direito dos pisos existentes.

## 3 – Volumetria, logradouros e caves:

- a) O volume total dos edifícios e os logradouros devem ser mantidos;
- b) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios classificados ou em processo de classificação, os edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E02, E06, E16, E17, E19, E23, E24, E25, E30, E31 e E32, desde que contribuam para a valorização do volume pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- c) Caso seja necessário para dotar o edifício de condições mínimas de habitabilidade, independentemente da utilização que nele se verificar a cada momento, pode a área do logradouro diminuir e/ou o volume do edificado aumentar, desde que não sejam postas em causa as características do edifício e do conjunto em que ele se insere, considerando o máximo de 10 metros quadrados de área útil, subdividindo-se em 6,5 metros quadrados para a cozinha e 3,5 metros quadrados para a instalação sanitária;
- d) Os anexos existentes nos logradouros, nos pátios interiores e nos saguões ocupados devem ser eliminados, libertando esses espaços para áreas sem qualquer tipo de edificação;
- e) O aumento da percentagem de impermeabilização do solo e a diminuição do coberto vegetal só podem ocorrer para garantir as condições mínimas de habitabilidade ou de segurança e/ou estacionamento coberto, desde que não sejam postas em causa as características do edifício e do conjunto em que ele se insere;
- f) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios referidos na alínea b);
- g) As intervenções devem ser condicionadas à desconstrução parcial, com a diminuição do volume edificado e/ou aumento do espaço do logradouro, se tal se mostrar necessário para dotar o edifício de boas condições de habitabilidade, ou se o edifício existente – pelo seu volume ou pelas suas dissonâncias – prejudicar o conjunto ou impedir a perspectiva da contemplação dos bens imóveis classificados como património cultural;

- h) As cérceas das novas construções e das acções resultantes da reinterpretação devem relacionar-se e compatibilizar-se cumulativamente com as cérceas dos edifícios imediatamente contíguos e com a cércea média no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas;
- i) Apenas são admitidas caves em novas construções e desde que as mesmas não ponham em causa a estabilidade dos edifícios contíguos ou do conjunto onde se inserem.

#### 4 – Paredes exteriores e superfícies arquitectónicas:

- a) Nas paredes exteriores características do conjunto onde se inserem, devem ser respeitados e mantidos todos os elementos que as constituem, tais como cantarias, cornijas, cunhais, frisos, molduras, óculos, pilastras, vãos, varandas ou quaisquer outros elementos existentes;
- b) O restauro de todos os elementos das paredes exteriores, cujos materiais originais se tenham perdido, deve ser executado em desenho, materiais, proporções, textura e cores que produzam um acabamento semelhante ao pré-existente;
- c) As cores das superfícies arquitectónicas, englobando os rebocos e outros elementos cromáticos, devem ser as tradicionalmente utilizadas, com suporte em estudo técnico-histórico;
- d) É proibida a aplicação de tintas texturadas, areadas, esponjadas ou brilhantes nos rebocos dos edifícios;
- e) Todos os elementos de pedra que tenham sido destruídos devem ser substituídos por outros semelhantes em dimensões, textura, cor e tipo, sendo proibida a placagem ou forra;
- f) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior os casos em que os elementos de pedra tenham sido parcialmente destruídos, admitindo-se o preenchimento das lacunas com pó de pedra ou argamassa compatíveis na sua composição, textura e cor;
- g) Os elementos pétreos utilizados em fachadas devem ser calcários, não podendo ser polidos, ter acabamento brilhante ou ser pintados, mas podendo ser caiados;
- h) Não devem ser afixados quaisquer objectos nos elementos pétreos das fachadas;
- i) A substituição de rebocos em paredes exteriores deve ser feita em material compatível com o suporte, privilegiando os materiais à base de cal, de forma a recuperar a aparência original/tradicional e a adaptar-se aos sistemas e às técnicas construtivas do edifício;
- j) A execução de rebocos em paredes exteriores de edifícios a construir deve ser feita em material compatível com o suporte e o seu acabamento deve integrar-se no conjunto onde se insere;
- k) Os azulejos antigos que revestem as paredes exteriores dos edifícios ou muros devem ser mantidos e restaurados;
- l) Nas edificações utilizadas ou a utilizar como estabelecimentos terciários, quaisquer obras a realizar, nomeadamente ao nível do rés-do-chão, devem respeitar o carácter e a expressão arquitectónica existentes no exterior;
- m) São proibidas quaisquer estruturas de ensombramento provisórias ou fixas, excepto os elementos de publicidade previstos no n.º 8 do presente artigo.

#### 5 – Portas, janelas e outros vãos:

- a) Nos vãos exteriores característicos do conjunto onde se inserem devem ser respeitadas e mantidas as guarnições em madeira, a cantaria de calcário e os fingidos de argamassa;
- b) Para preenchimento de lacunas e reposição de volumes de peças de cantaria de calcário poderão ser utilizados materiais idênticos aos existentes, bem como argamassas de restauro ou outras argamassas compatíveis com elementos pétreos;
- c) As padieiras, as ombreiras, os parapeitos e as soleiras devem ser em cantaria de calcário ou madeira, com textura, cor e tipo semelhante ao existente, não sendo permitido outro tipo de material pétreo, mosaicos, tijoleiras ou perfilados de cimento;
- d) É proibida a utilização de madeira envernizada em padieiras, ombreiras, parapeitos e em qualquer tipo de caixilharia;
- e) As caixilharias devem utilizar formas, tipos de abertura, materiais e desenhos que não sejam causa de dissonância no conjunto do edifício;
- f) É proibida a utilização de perfis que procurem imitar ou reproduzir o desenho de caixilharia em madeira;
- g) É proibida a ausência de aros ou aduelas nas caixilharias, sendo obrigatória a sua leitura exterior;
- h) É proibida a aplicação nos vãos de vidros espelhados, rugosos ou martelados, bem como de todos aqueles que, pela sua cor ou configuração, possam prejudicar manifestamente a harmonia do imóvel ou da zona envolvente;
- i) Para correcção térmica e acústica deve-se optar, preferencialmente, pela caixilharia dupla colocada pelo interior, podendo esta ser associada à portada;
- j) É permitida excepcionalmente a utilização de vidro duplo nos casos em que seja possível proceder à correcção térmica e acústica sem adulterar a tipologia e a dimensão dos componentes do caixilho original/tradicional;
- k) É proibida a inclusão de estores de caixa exterior de qualquer tipo ou material nos vãos e a utilização de gradeamentos exteriores;
- l) As varandas não devem ser encerradas, nem mesmo com envidraçados;
- m) As guardas de madeira e ferro forjado ou fundido das sacadas e varandas antigas devem ser preservadas, restauradas e pintadas nas cores originais/tradicionais;
- n) As cores das caixilharias, englobando outros elementos, devem ser as tradicionalmente utilizadas, com suporte em estudo técnico-histórico;
- o) Os números de polícia devem estar colocados sobre a padieira a eixo do vão, podendo ser em chapa esmaltada, pintados em molde directamente na parede, esculpidos nos elementos pétreos ou colocados de modo avulso, desde que em ferro forjado, latão ou inox escovado, não podendo em qualquer caso exceder 0,13 metros de altura e 0,18 metros de largura.

#### 6 – Coberturas:

- a) A configuração, a estrutura e o tipo dos telhados devem ser mantidos, bem como as pendentes e as orientações dos planos;
- b) As clarabóias, as trapeiras, as cúpulas, os pináculos ou quaisquer outros elementos existentes devem ser recuperados e mantidos na sua forma original/tradicional;

- c) Nos casos de novas construções as coberturas devem respeitar a escala, a forma, a pendente e a orientação da maioria das coberturas da zona, em particular dos edifícios confinantes, admitindo-se coberto vegetal em coberturas planas;
- d) A construção de águas furtadas só é permitida desde que não advenham inconvenientes para o equilíbrio estético do imóvel;
- e) Todos os telhados devem ser revestidos com telha cerâmica de barro vermelho;
- f) Nos casos em que o material da cobertura seja associado a uma tipologia arquitectónica específica, deve ser mantido o revestimento da cobertura;
- g) Devem ser mantidas as platibandas existentes, excepto nas situações de dissonância;
- h) As caleiras e os tubos de queda das águas pluviais, desde que visíveis, devem ter secção circular e ser metálicos (ferro, zinco ou cobre);
- i) Os tubos de queda devem estar embutidos na parede ou protegidos ao nível do piso térreo, numa altura nunca inferior a 3,00 metros do pavimento adjacente, desde que confinante com a via pública;
- j) Os tubos de queda devem ter caixa de recepção na ligação com a caleira e no ponto de entrada da parede, devendo a sua descarga ser feita através de infra-estrutura enterrada de recolha de águas pluviais, ou quando esta não exista, em plano horizontal sobre a via pública;
- k) São proibidas estruturas de ensombramento provisórias ou fixas, excepto as de tecido ou elementos vegetais com carácter provisório e sazonal.

#### 7 – Equipamentos técnicos:

- a) Em telhados ou coberturas é proibida, desde que visível, a aplicação de antenas de telecomunicações, aparelhos exteriores de ar condicionado, antenas de TV ou quaisquer outros elementos acessórios que de alguma forma prejudiquem a estética dos edifícios e o enquadramento do imóvel ou zonas a proteger;
- b) Em telhados ou coberturas é permitida a colocação de painéis solares e/ou fotovoltaicos desde que, cumulativamente, a orientação solar seja adequada, seja preferencialmente utilizada uma única água (aquela que seja orientada para os saguões, logradouros ou anexos), ocupem no máximo 5% da área total da cobertura até uma máximo de 3,00 metros quadrados, devendo ainda estar embutidos no telhado e ser complanares;
- c) Em fachadas é proibida a aplicação de antenas de telecomunicações e de aparelhos exteriores de ar condicionado (mesmo que integrados ou dissimulados na parede), painéis solares e fotovoltaicos, postes de electricidade e de telefone, antenas de TV ou quaisquer outros elementos acessórios que de alguma forma prejudiquem a estética dos edifícios e o enquadramento do imóvel ou das zonas a proteger;
- d) Nas portas, nas janelas e noutros vãos é permitida a colocação dos aparelhos exteriores de ar condicionado, desde que não visíveis e integrados nas bandeiras ou noutros elementos da caixilharia, sem adulterar a tipologia e a dimensão dos componentes do caixilho original/tradicional e mantendo a leitura de plano vertical;
- e) No exterior das fachadas que confinam sobre o espaço público são proibidas chaminés e mangas de ventilação ou de extracção de ar;

- f) Desde que as infra-estruturas sejam subterrâneas, todos os cabos, condutas ou qualquer outro tipo de redes de distribuição ou interligação devem ser integrados nos edifícios, sendo proibida a sua colocação aposta na fachada exterior;
- g) Os armários e os contadores só podem ser integrados na fachada exterior desde que organizados, preferencialmente em conjunto, com dimensões reduzidas e de forma a não prejudicarem a leitura do edifício, ser ocultos e sem visores visíveis, dotados de porta única com acabamento idêntico ao da fachada.

#### 8 – Publicidade:

- a) Sempre que os elementos publicitários originais/tradicionais nos planos de parede se revelarem uma característica relevante dos estabelecimentos comerciais, deverão ser restaurados, desde que manifestamente se comprove serem valorizadores do edifício e do conjunto onde se insere;
- b) Os suportes publicitários, designadamente cavaletes, faixas, fitas, pendões e outros semelhantes, letras soltas ou símbolos, lonas ou telas, painéis, toldos, palas ou outras estruturas adossadas às fachadas, fixos ou amovíveis, devem ser elementos de valorização da fachada, não a descaracterizando;
- c) Os elementos publicitários devem ser sugestivos e possuir carácter individualizado, de forma a contribuir para o enriquecimento do ambiente urbano, e não deverão ser fixos ou sobrepostos a elementos arquitectónicos significativos da fachada;
- d) Cada estabelecimento comercial só pode possuir toldos retro-retrácteis com ou sem sanefa na frente, em função do número de vãos e um anúncio, em bandeira ou paralelo e apenso à fachada, por cada fachada confinante directamente com a via pública;
- e) Excepto quando se demonstre que tal seja impossível, os elementos a que se refere a alínea anterior devem ser colocados e fixados abaixo da cota do pavimento do primeiro andar e não devem ser fixos a elementos arquitectónicos significativos da composição da fachada, como sejam as varandas ou cantarias, e em caso algum poderão pôr em causa a circulação de pessoas e de veículos;
- f) Nas grades de varandas e sacadas, nos telhados e nos terraços é proibida a colocação de publicidade ou placas identificativas de qualquer tipo, incluindo as dos profissionais liberais;
- g) Os toldos devem ter o branco como cor base, uma projecção máxima de 1,00 metro quando totalmente estendido (salvo quando se comprove que de dimensão mais generosa não resulta prejuízo para circulação de pessoas e de veículos), não podendo exceder 0,20 metros medidos no plano das fachadas, para além da dimensão dos vãos;
- h) Se a rua tiver menos de 1,80 metros de largura, é proibida a colocação de toldos;
- i) Se a rua tiver mais de 1,80 metros de largura e menos de 3,80 metros, o espaço disponível para toldos deverá ser repartido em dois, deixando sempre livre 0,90 metros de largura para cada lado, em relação ao eixo da rua;
- j) A publicidade em toldos só é permitida na sanefa e quando referente à designação do nome da loja;
- k) Os suportes publicitários devem ser executados em materiais duradouros, resistentes e de boa qualidade estética, tais como madeira pintada, aço inoxidável escovado, ferro fundido, ferro forjado, cobre, latão, acrílico transparente ou pedra calcária;

- l) São proibidos suportes publicitários construídos em caixa, devendo ser aplicados, sempre que possível, no interior do estabelecimento ou, em alternativa, sob a forma de dísticos ou motivos publicitários recortados e salientes das fachadas;
- m) As dimensões dos suportes publicitários devem ser ajustadas aos condicionamentos do local, de forma a não possuírem dimensões exageradas nem se sobreponem à leitura da composição da fachada do imóvel;
- n) Os suportes publicitários não devem possuir luz própria, podendo ser iluminados por pontos de luz exterior de dimensões reduzidas ou através de retro-iluminação, quando salientes das fachadas;
- o) Os elementos de iluminação não deverão ser dinâmicos, intermitentes ou de cor ou intensidade variáveis, excepto se colocados no interior do estabelecimento;
- p) Os dísticos das farmácias, por necessidade de serem especialmente assinalados para fácil localização, podem beneficiar de formas específicas de anúncio, devendo ser, preferencialmente, utilizada a forma de cruz simples na cor verde, podendo possuir luz própria, sendo proibida a utilização de elementos dinâmicos de iluminação ou a inclusão de motivos publicitários;
- q) Os dísticos das caixas bancárias automáticas e dos jogos da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, por necessidade de serem especialmente assinalados para fácil localização, devem ser colocados em bandeira, podendo possuir luz própria, sendo proibida a utilização de elementos dinâmicos de iluminação ou a inclusão de motivos publicitários;
- r) As placas meramente identificativas dos profissionais liberais, não sendo consideradas como publicidade, devem ser de cor e material adequado ao local onde serão colocadas, devem estar localizadas no piso térreo ao lado da ombreira da porta de entrada, entre o soco, quando existente, e o limite inferior da padieira recta ou o arranque do arco das padieiras curvas, tendo cada placa as dimensões máximas de 0,20 metros de altura e de 0,30 metros de largura. No caso de edifícios com um número elevado de profissionais liberais, as placas identificativas deverão ter dimensões menores, para que o conjunto das placas não exceda o espaço reservado na fachada para a sua colocação.

#### **Artigo 7º**

#### **Regras específicas para a Zona 1A**

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 1A as seguintes regras:

##### **1 – Paredes exteriores e superfícies arquitectónicas:**

- a) Nas paredes exteriores os materiais de revestimento e acabamento a utilizar são preferencialmente à base de rebocos, não podendo estes ser rugosos em massa grossa do tipo tirolês ou outros, e/ou de elementos pétreos calcários;
- b) A utilização de superfícies envidraçadas, em edifícios novos ou em ampliações de edifícios existentes, só é admitida enquanto elemento valorizador do pré-existente e do conjunto.

##### **2 – Portas, janelas e outros vãos:**

- a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, excepto nas situações de dissonância;

- b) Nas situações de substituição, as caixilharias devem utilizar desenhos, tipologias e materiais específicos de cada edifício;
- c) Nos edifícios a construir ou em ampliações de edifícios existentes, as caixilharias podem ser em madeira pintada, ferro pintado, cobre ou aço inox escovado, devendo ser elementos valorizadores do pré-existente e do conjunto;
- d) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;
- e) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à tipologia primitiva, e não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- f) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores.

### 3 – Coberturas:

Nos edifícios onde a tipologia original integra cobertura plana, a mesma deve ser mantida, admitindo-se a sua substituição, desde que devidamente justificada, por materiais compatíveis e mantendo a forma original.

## **Artigo 8º**

### **Regras específicas para a Zona 1B**

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 1B as seguintes regras:

#### 1 – Paredes exteriores e superfícies arquitectónicas:

Nas paredes exteriores é proibida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos.

#### 2 – Portas, janelas e outros vãos:

- a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, excepto nas situações de dissonância;
- b) Nas situações de substituição e nos edifícios a construir, as caixilharias devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatório a utilização de madeira pintada;
- c) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior as caixilharias dos edifícios onde a tipologia original/tradicional utiliza outro tipo de material que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- d) Exceptuam-se ainda do disposto da alínea b) os pisos térreos comerciais onde pode ser também utilizado o ferro pintado, o cobre, o latão ou o aço inox escovado, desde que as características arquitectónicas do edifício o justifiquem;
- e) Exceptuam-se igualmente do disposto da alínea b) as caixilharias em eventual encerramento de claustros dos edifícios classificados ou em processo de classificação, dos edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E22, E23, E24, E25 e E26, podendo ser também em ferro pintado, inox, latão, cobre e sem moldura, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto;
- f) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;

- g) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à sua tipologia primitiva, e não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- h) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores;
- i) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatório a utilização de madeira pintada ou ferro pintado.

### 3 – Coberturas:

- a) São proibidas coberturas planas não acessíveis;
- b) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior as ampliações dos edifícios classificados ou em processo de classificação e dos edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E23, E24 e E25, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto;
- c) Exceptuam-se ainda do disposto da alínea a) as coberturas de áreas técnicas desde que apresentem pequenas dimensões e contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- d) Os telhados devem ser em telha cerâmica de barro vermelho de canudo, tanto em capa como em canal, ou do tipo marselha;
- e) Os beirados devem manter a sua forma tradicional, em canudo simples, duplo ou triplo, sendo que nas construções novas os mesmos deverão ser simples;
- f) Exceptuam-se ainda das duas alíneas anteriores as ampliações dos edifícios classificados ou em processo de classificação e dos edifícios definidos na carta anexa n.º 4, designados por E23, E24 e E25, onde podem ser utilizados outros materiais desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- g) Os algerozes e os respectivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradicionais;
- h) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

## Artigo 9º

### Regras específicas para a Zona 2A

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 2A as seguintes regras:

#### 1 – Volumetria, logradouros e caves:

Sempre que exista logradouro e de forma a racionalizar o consumo de água na rega e nas descargas das sanitas, deve ser nele construída infra-estrutura de recolha e depósito de águas pluviais que capte a água das coberturas e do próprio logradouro, desde que não ponha em causa a salubridade, não afecte negativamente a estrutura do edifício e dos que o rodeiam e não seja incompatível com os valores patrimoniais em presença.

#### 2 – Paredes exteriores e superfícies arquitectónicas:

- a) Nas paredes exteriores é proibida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos;



- b) Em ampliações dos edifícios classificados ou em processo de classificação e do edifício definido na carta anexa n.º 4, designado por E29, admite-se a utilização de cantaria ou de placagem de pedra calcária, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem.

### 3 – Portas, janelas e outros vãos:

- a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, excepto nas situações de dissonância;
- b) Nas situações de substituição e nos edifícios a construir, as caixilharias devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatória a utilização de madeira pintada;
- c) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior as caixilharias dos edifícios onde a tipologia original/tradicional utiliza outro tipo de material, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- d) Exceptuam-se ainda do disposto da alínea b) os pisos térreos comerciais, onde pode ser também utilizado o ferro pintado, o cobre, o latão ou o aço inox escovado, desde que as características arquitectónicas do edifício o justifiquem;
- e) Exceptuam-se igualmente do disposto da alínea b) as caixilharias em eventual encerramento de claustros dos edifícios classificados ou em processo de classificação e do edifício definido na carta anexa n.º 4, designado por E29, podendo ser também em ferro pintado, inox, latão, cobre e sem moldura, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- f) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;
- g) Exceptuam-se do disposto na alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à sua tipologia primitiva, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- h) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores;
- i) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatória a utilização de madeira pintada ou ferro pintado.

### 4 – Coberturas:

- a) São proibidas coberturas planas não acessíveis;
- b) Exceptuam-se do disposto na alínea anterior as coberturas de áreas técnicas desde que apresentem pequenas dimensões e contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- c) Os telhados devem ser em telha cerâmica de barro vermelho de canudo, tanto em capa como em canal, ou do tipo marselha;
- d) Os beirados devem manter a sua forma tradicional, em canudo simples, duplo ou triplo, sendo que nas construções novas os mesmos deverão ser simples;
- e) Os algerozes e os respectivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradicionais;
- f) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

## **Artigo 10º**

### **Regras específicas para a Zona 2B**

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 2B as seguintes regras:

#### **1 – Volumetria, logradouros e caves:**

Sempre que exista logradouro e de forma a racionalizar o consumo de água na rega e nas descargas das sanitas, deve ser nele construída infra-estrutura de recolha e depósito de águas pluviais que capte a água das coberturas e do próprio logradouro, desde que não ponha em causa a salubridade, não afecte negativamente a estrutura do edifício e dos que o rodeiam e não seja incompatível com os valores patrimoniais em presença.

#### **2 – Paredes exteriores e superfícies arquitectónicas:**

Nas paredes exteriores é proibida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos.

#### **3 – Portas, janelas e outros vãos:**

- a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original/tradicional devem ser mantidas e recuperadas, excepto nas situações de dissonância;
- b) Nas situações de substituição e nos edifícios a construir, as caixilharias devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo preferencial a utilização de madeira pintada, admitindo-se excepcionalmente alumínio lacado com corte térmico;
- c) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior as caixilharias dos edifícios onde a tipologia original/tradicional utiliza outro tipo de material, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- d) Exceptuam-se ainda do disposto da alínea b) os pisos térreos comerciais onde pode ser também utilizado o ferro pintado, o cobre, o latão, o aço inox escovado ou o alumínio lacado com corte térmico, desde que as características arquitectónicas do edifício o justifiquem;
- e) O ensombramento deve ser garantido através de portadas interiores em madeira pintada;
- f) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior os edifícios cujo sistema de ensombramento seja de outro material, obedecendo à sua tipologia primitiva, desde que não seja dissonante do conjunto onde se inserem;
- g) É proibido o ensombramento através de portadas exteriores;
- h) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo obrigatória a utilização de madeira pintada ou ferro pintado.

#### **4 – Coberturas:**

- a) São proibidas coberturas planas não acessíveis;
- b) Exceptuam-se do disposto na alínea anterior as coberturas de áreas técnicas desde que apresentem pequenas dimensões e contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- c) Os telhados devem ser em telha cerâmica de barro vermelho de canudo, tanto em capa como em canal, ou do tipo marselha;

- d) Os beirados devem manter a sua forma tradicional, em canudo simples, duplo ou triplo, sendo que nas construções novas os mesmos deverão ser simples;
- e) Os algerozes e os respectivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradicionais;
- f) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

**Artigo 11º**  
**Regras específicas para a Zona 3**

Sem prejuízo das regras descritas no artigo 6º, são aplicáveis à Zona 3 as seguintes regras:

**1 – Paredes exteriores e superfícies arquitectónicas:**

- a) Nas paredes exteriores não é permitida a utilização, como acabamento, de superfícies vidradas, de imitações de tijolo, de cantaria, de placagem, de reboco rugoso em massa grossa do tipo tirolês ou outro, de materiais cerâmicos e de azulejos;
- b) Nos equipamentos de apoio a instalar no Jardim Botânico e no Jardim da Sereia é admitida a utilização, como acabamento, de superfícies envidraçadas, de cantarias ou de placagem de pedra calcária, desde que contribuam para a valorização do conjunto onde se inserem.

**2 – Portas, janelas e outros vãos:**

- a) As caixilharias existentes e que correspondem à tipologia original /tradicional devem ser mantidas e recuperadas, excepto nas situações de dissonância;
- b) Nas situações de substituição, as caixilharias devem utilizar desenhos, tipologias e materiais tradicionais do edifício;
- c) Exceptuam-se do disposto da alínea anterior os pisos térreos comerciais onde podem ser também utilizados ferro pintado, alumínio lacado, cobre, latão ou aço inox escovado, desde que as características arquitectónicas do edifício o justifiquem;
- d) Nos edifícios a construir ou em ampliações de edifícios existentes, as caixilharias podem ser em madeira pintada, ferro pintado, alumínio lacado, podendo ser também utilizados, nos pisos térreos comerciais, cobre, latão ou aço inox escovado, desde que contribuam para a valorização do pré-existente e do conjunto onde se inserem;
- e) É proibida a inclusão de portadas exteriores de alumínio ou de PVC;
- f) As guardas devem utilizar desenhos e tipologias tradicionais, sendo proibida a utilização de alumínio ou de PVC.

**3 – Coberturas:**

- a) São admitidas coberturas planas não acessíveis em estacionamentos cobertos e nos edifícios onde a tipologia original integra este tipo de cobertura, desde que as mesmas não ponham em causa a harmonia do edifício e do conjunto onde se inserem e seja assegurada a segurança contra incêndios;

- b) Nos equipamentos de apoio a instalar no Jardim Botânico e no Jardim da Sereia, são admitidas coberturas planas ou coberturas inclinadas em vidro, desde que contribuam para a valorização do conjunto onde se inserem;
- c) Pode ser alterado o material de revestimento de cobertura, desde que devidamente justificado, para zinco ou cobre, mantendo a forma da cobertura;
- d) Os algerozes e os respectivos suportes em ferro forjado, bem como os tubos de queda, devem ser preservados, restaurados e pintados nas cores originais/tradicionais;
- e) As chaminés antigas devem ser consolidadas e preservadas, devendo as chaminés a construir de novo ser integradas na envolvente.

#### **Capítulo IV**

##### ***Disposições finais e transitórias***

##### **Artigo 12º**

###### **Norma revogatória**

1 – São revogadas todas as disposições regulamentares que entrem em contradição com o presente Regulamento.

2 – É revogado o Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra, publicado no Diário da República, 2ª série, de 7 de Janeiro de 2003, com excepção do seu artigo 22º, alterado no Diário da República, 2ª série, de 25 de Janeiro de 2010.

##### **Artigo 13º**

###### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor 10 dias após a sua publicação em Diário da República.

##### **Artigo 14º**

###### **Norma transitória**

O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo de salvaguarda dos actos já praticados.