



CÂMARA MUNICIPAL DA COVILHÃ

PROCOM - ESTUDO DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO CÍVICO DA COVILHÃ REGULAMENTO PARA A ÁREA DE INTERVENÇÃO

Preâmbulo

1. A crescente preocupação com as questões ligadas ao ambiente urbano e à conservação do carácter tradicional dos núcleos antigos resulta da compreensão da importância destes aspectos no desenvolvimento sustentado das cidades e na atracção de novas actividades no terciário superior e no turismo.

Nas últimas décadas os centros antigos das cidades têm vindo a sofrer uma concorrência cada vez mais acentuada por parte das áreas de expansão periférica, onde há maior facilidade de trânsito, de estacionamento, de espaços livres para a instalação de serviços e actividades altamente consumidoras de solo urbano. Apesar de serem zonas consolidadas, infra-estruturadas e de boa qualidade urbana, os residentes são cada vez mais idosos, o investimento decresce, o parque habitacional degrada-se, as empresas mudam-se para o exterior e a zona começa a entrar em declínio. O comércio local é seriamente penalizado, não só pela concorrência das novas formas de exercício da actividade (grandes superfícies e centros comerciais), como pela localização das lojas em ruas que deixam de “estar na moda”, com edifícios envelhecidos e dificuldades de estacionamento e circulação incompatíveis com as necessidades actuais.

A situação piora quando se deixam demolir os edifícios antigos que representam a memória da cidade e o seu carácter original, o seu património edificado, a marca da sua história e da sua especificidade única, o seu carácter “interessante”. A substituição dos edifícios vernáculos por imóveis recentes, normalmente mais altos e com nula qualidade arquitectónica, pode introduzir uma animação económica no curto prazo, mas agrava todas as condições negativas que impedem a zona histórica de competir com as periferias, ao mesmo tempo que desbarata a sua principal mais-valia, a imagem urbana tradicional.

Pelo contrário, quando se preservam os edifícios tradicionais e cumulativamente se qualifica o espaço público, condicionando o trânsito e promovendo o estacionamento, obtém-se para o centro antigo uma forte vantagem competitiva, já que a qualidade ambiental que desse modo se alcança não tem paralelo na cidade recente. E a qualidade do ambiente urbano é hoje um factor decisivo de atracção de novas actividades, do emprego qualificado, dos jovens, e do turismo de passagem – que procura o que é diferente, o que é típico, o que é digno de interesse.

O comércio tradicional é parte integrante desse interesse. Ele beneficia e é beneficiado pela conservação arquitectónica.

2. O centro histórico da Covilhã está sujeito a um sério risco. A demolição para construir de novo no mesmo local, a volumetria e densificação resultantes desencadeiam processos imparáveis de especulação, mas não de desenvolvimento. Condenam o futuro, e com ele o comércio tradicional. Para a sobrevivência deste é urgente criar uma cultura de conservação

urbana e contrariar decisivamente a pressão para a demolição, a densificação, a descaracterização e o gigantismo.

Começar a criar as bases para essa nova cultura de gestão urbanística é o principal objectivo do presente regulamento.

3. Como anexo ao presente regulamento inclui-se um conjunto de recomendações que se designam por “Normas de restauro, renovação e reabilitação dos edifícios vernáculos do centro urbano da Covilhã”. Trata-se de regras aplicáveis apenas a edifícios de arquitectura tradicional e que se destinam a evitar ou a reverter as incorrecções que mais correntemente se cometem nesta área.

A sua separação do corpo do articulado destina-se a enfatizar o essencial do regulamento, que pretende nesta primeira fase criar uma óptica conservacionista sobre a área de intervenção, ficando as regras mais pormenorizadas para o domínio do demonstrativo e não do imperativo.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artº 1º

Conteúdo e âmbito

1. O presente Regulamento aplica-se à área de intervenção do Programa PROCOM da cidade da Covilhã, a qual fica definida na planta anexa a este regulamento.

2. Estão sujeitas às disposições deste regulamento as acções de licenciamento de obras de construção civil, nomeadamente novos edifícios, reconstrução, ampliação, alteração, restauro, recuperação, renovação e reabilitação de edificações existentes, e ainda o licenciamento de alterações de uso e de renovação das fachadas comerciais, incluindo toldos e reclames.

3. Para efeitos do presente Regulamento consideram-se as seguintes definições:

restaurar - consertar, reparar, restabelecer em bom estado.

renovar - modernizar, substituir por novo.

reabilitar - restabelecer no seu estado anterior, restituir à estima pública.

qualificar - atribuir uma qualidade, tornar ilustre.

Artº 2º

Objectivos

1. O presente Regulamento visa alcançar os seguintes objectivos:

1º preservar o carácter original do centro histórico da Covilhã onde o comércio tradicional se insere;

2º impedir a descaracterização arquitectónica dos edifícios existentes nessa área, como forma de impedir a descaracterização do ambiente urbano necessário ao comércio tradicional;

3º qualificar o espaço público, nomeadamente pela qualificação das fachadas dos estabelecimentos comerciais à ilhargá das ruas, suas montras, toldos, placas e reclames.

Artº 3º

Legislação aplicável

1. É aplicável nesta área toda a legislação geral em vigor, nomeadamente o Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU) e o regime jurídico do licenciamento municipal de obras particulares.

2. Em todos os casos em que a aplicação integral do RGEU seja incompatível com a manutenção da traça original dos edifícios a restaurar, renovar ou reabilitar, poder-se-á dispensar da aplicação das mesmas, ao abrigo do Artº 63 e 64 do Cap. II do mesmo Regulamento Geral.

Artº 4

Classificação

Para efeitos do disposto nos artigos anteriores, os edifícios na área do PROCOM da cidade da Covilhã ficam classificados segundo os seguintes tipos:

Edifícios a reabilitar – **R**

Edifícios a qualificar – **Q**

Artº 5º

Actividades

1. Serão permitidas e incentivadas na área do PROCOM todas as actividades tradicionais ligadas à habitação e comércio de apoio, e ainda todas as que contribuam para a vitalidade do tecido urbano e social, bem como para a sua atractividade turística.

2. Não será permitida a instalação de actividades incompatíveis com as condições funcionais da área de intervenção, nomeadamente quando:

a) produzam ruídos, fumos, resíduos, prejudiquem a habitação ou agravem as condições de salubridade;

b) perturbem as condições de trânsito e estacionamento;

c) acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.

CAPÍTULO II EDIFÍCIOS A REABILITAR – R

Artº 6º

Caracterização

1. Estão incluídos neste Capítulo os edifícios de arquitectura vernácula ou modernista que não apresentam intervenções descaracterizantes ou o apresentem apenas muito pontualmente, e cuja preservação é importante para o valor de conjunto da área de intervenção.

2. Os edifícios a reabilitar encontram-se assinalados na planta anexa a este regulamento e são designados pela letra **R**.

3. A intervenção nestes edifícios deve ter como objectivo primordial o restauro sem alterações da imagem exterior e a renovação funcional dos espaços interiores.

4. As intervenções pontualmente descaracterizantes que eventualmente existam deverão ser corrigidas por forma a obter uma unidade e coerência na imagem do edifício.

Artº 7º

Demolições totais

1. São proibidas as demolições totais dos edifícios incluídos neste Capítulo para construir de novo no mesmo local.

2. Exceptua-se o caso de edifícios em tal estado de ruína que se torne inevitável a sua demolição, nomeadamente por apresentarem perigo para a via pública.

3. A demolição só será autorizada após ser declarado o estado de ruína iminente por vistoria municipal requerida para o efeito.

Artº 8º

Demolições interiores

1.São permitidas demolições de pavimentos, tabiques e paredes divisórias do interior dos edifícios para renovar as condições de funcionalidade e habitabilidade, desde que se mantenha a volumetria e as fachadas pré-existentes.

Artº 9º

Ampliações em altura

- 1.Não deverão permitir-se ampliações em altura nos edifícios incluídos neste Capítulo.
- 2.A autorização eventual da elevação da cércea pré-existente fica sujeita a uma apreciação caso a caso, podendo ser aceite desde que:
 - a)a ampliação não se sobreponha à cércea das construções adjacentes;
 - b)seja considerado necessário ao complemento da habitação inferior e da ampliação não resulte um aumento do número de fogos do imóvel;
 - c)o edifício tenha uma cércea manifestamente abaixo dos edifícios adjacentes, podendo neste caso admitir-se a elevação até ao menor de entre eles.

Artº 10º

Alteração de fachadas

- 1.Não serão permitidas alterações em fachadas nos edifícios incluídos neste Capítulo, designadamente alteração do formato e ritmo de vãos, salvo nos casos a que aludem os números seguintes.
- 2.Poderão ser introduzidos novos vãos na fachada apenas se tal for estritamente necessário para melhorar as condições de ventilação, iluminação ou funcionalidade, ou ainda para qualificar alguma empena.
- 3.Poderão ser alteradas pontualmente as fachadas nos aspectos eventualmente descaracterizados por forma a obter uma unidade e coerência na imagem do edifício.

Artº 11º

Estabelecimentos comerciais e de serviços

Podem ser alterados e adaptados os pisos ao nível do rés-do-chão para actividades ligadas ao pequeno comércio e serviços de apoio à função habitacional, por forma a incentivar a fixação de actividades que qualifiquem a vida dos residentes e atraiam visitantes.

1.Montras

- a)Os vãos do rés-do-chão poderão ser adaptados a montra, nomeadamente pelo seu envidraçamento total, devendo contudo o seu desenho e materiais integrar-se na arquitectura da fachada onde se inserem.
- b)Novas montras poderão ser criadas nas condições do nº2 do artigo anterior.

2.Toldos

- a)Poder-se-ão autorizar toldos para protecção e publicidade do estabelecimento, preferencialmente em lona e de aba direita, não sendo de admitir toldos em concha, toldos em material acrílico, ou palas em alumínio.
- b)Os toldos não deverão incorporar qualquer publicidade a marcas ou produtos.

3. Reclames

3.1.Poderão ser autorizados vários tipos de reclames não luminosos, nomeadamente:

- a)letras em tubo ou chapa metálica fixas à parede;
- b)chapas recortadas ou pintadas, fixadas à parede ou em bandeira;
- c)letras coladas ou pintadas nos vidros da montra ou porta do estabelecimento.

3.2.Os reclames não luminosos referidos no número anterior podem ser acompanhados de projectores independentes da sua estrutura e fixados na parede.

3.3.Poderão ser autorizados reclames luminosos desde que:

a) sejam encostados à parede;

b) a iluminação do reclame esteja no interior das letras individualmente, tal como sucede no tubo de néon à vista, nas letras acrílicas moldadas ou nas letras recortadas em chapa.

3.4. Não são de autorizar reclames luminosos de caixa acrílica, fixados à parede ou suspensos em bandeira.

3.5. Os reclames deverão ter um “lettering” de boa qualidade gráfica e enquadrar-se harmoniosamente nos panos da fachada onde vão ser aplicados.

3.6. Os reclames não deverão incorporar qualquer publicidade a marcas ou produtos.

Artº 12º

Competência técnica

1. Os projectos e o acompanhamento das obras na área de intervenção não deverão, pela sua especificidade, dispensar a autoria e a responsabilidade de arquitecto, nos termos do nº4 do Artº 3º do Dec-Lei 73/73 de 28/02.

2. Os projectos de reclames, toldos e montras poderão ser da autoria de designers gráficos.

CAPÍTULO III EDIFÍCIOS A QUALIFICAR - Q

Artº 13º

Caracterização

1. Estão incluídas neste Capítulo os edifícios descaracterizados por intervenções recentes dissonantes, profundas e irreversíveis, e ainda os construídos de novo em falhas da malha urbana, tendo em comum a má qualidade de imagem e a deficiente integração volumétrica ou tipológica no ambiente urbano envolvente.

2. Os edifícios a qualificar encontram-se assinalados na planta anexa a este regulamento e são designados pela letra **Q**.

3. O objectivo da qualificação é modificar os elementos dissonantes, nomeadamente ao nível dos revestimentos, materiais e cores das fachadas, por forma a melhorar a sua integração visual na envolvente ou a minorar os aspectos mais negativos da sua imagem.

Artº 14º

Demolições

1. Poderão ser autorizadas demolições totais dos edifícios incluídos neste Capítulo para construir de novo no mesmo local.

2. A nova construção a realizar dever-se-á integrar nas características da envolvente, nomeadamente respeitando tipologias, alinhamentos e cêrceas das construções adjacentes.

a) A cêrcea da nova construção será definida pela cêrcea predominante na rua.

b) Para efeitos da alínea anterior não é invocável a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) a altura predominante do conjunto assim definido.

c) Aplica-se ainda o estipulado no Artº 15º.

Artº 15º

Ampliações e alterações

Poderão ser feitas ampliações e alterações nos edifícios a qualificar, nas condições do nº2 do artigo anterior.

NOTA: Esta publicação não dispensa a consulta do original do Regulamento e respectivos anexos na Câmara Municipal da Covilhã.