

Resolução do Conselho de Ministros n.º 160/2000

A Assembleia Municipal do Crato aprovou, em 26 de Fevereiro de 1999, o Plano de Pormenor dos Centros Históricos do Crato e de Flor da Rosa, no município do Crato.

A elaboração e aprovação deste Plano decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades exigidas por este diploma legal, designadamente quanto ao inquérito público.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor.

O município do Crato dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 147/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 271, de 23 de Novembro de 1995.

O Plano de Pormenor estabelece a disciplina urbanística dos centros históricos do Crato e de Flor da Rosa, no seguimento do disposto no PDM, ampliando, porém, o perímetro do centro histórico do Crato para integrar, com a classificação «Espaço urbano» — zona *non aedificandi* uma área que lhe era exterior, classificada no PDM como «Espaço urbano — área urbana consolidada».

Por alterar o uso fixado no PDM para o local, o Plano de Pormenor está sujeito a ratificação pelo Conselho de Ministros.

Importa clarificar que a designação «Limite das zonas de protecção a imóveis classificados», presente na legenda da planta de síntese/implantação e na epígrafe do artigo 11.º do Regulamento, identifica na realidade o limite proposto para as zonas especiais de protecção aos imóveis classificados, conforme, aliás, está bem expresso no articulado do referido artigo 11.º

Importa também especificar que na área de intervenção do Plano se encontram classificadas como monumento nacional a igreja de Flor da Rosa, a anta da Aldeia da Mata ou anta do Tapadão e a anta do Crato, e como imóvel de interesse público a Capela de Nossa Senhora do Bom Sucesso, o Castelo do Crato, a Igreja de Nossa Senhora da Conceição ou igreja matriz do Crato e a Varanda do Grão Prior.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve ratificar o Plano de Pormenor dos Centros Históricos do Crato e de Flor da Rosa, no município do Crato, publicando-se em anexo o Regulamento, a planta de implantação do Crato, a planta de condicionantes do Crato, a planta de implantação de Flor da Rosa e a planta de condicionantes de Flor da Rosa, que fazem parte integrante desta resolução.

Presidência do Conselho de Ministros, 26 de Outubro de 2000. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

**REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR
DOS CENTROS HISTÓRICOS DO CRATO E DE FLOR DA ROSA**

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Natureza jurídica

O Plano de Pormenor dos Centros Históricos do Crato e de Flor da Rosa tem a natureza jurídica de regulamento administrativo.

Artigo 2.º

Composição

1 — O Plano de Pormenor dos Centros Históricos do Crato e de Flor da Rosa é composto por elementos fundamentais, complementares e anexos.

2 — Os elementos fundamentais são o Regulamento, as plantas de síntese/implantação (do Crato e de Flor da Rosa) e as cartas de condicionantes (do Crato e de Flor da Rosa).

3 — Os elementos complementares são o Relatório Propositivo e Justificativo (que inclui o programa de execução), o Catálogo Tipológico e Construtivo, em conjunto com as fichas de inquérito arquitectónico, e as Medidas Técnicas — Concepção de Novos Sistemas.

4 — Os elementos anexos são os estudos sócio-económicos, os estudos urbanísticos e a evolução urbanística do Crato e de Flor da Rosa — resenha histórica.

Artigo 3.º

Achados arqueológicos

Sempre que em qualquer obra sejam encontrados vestígios arqueológicos e ou elementos arquitectónicos considerados de interesse no seu todo ou em parte, a obra deverá parar e ser comunicada a respectiva ocorrência à Câmara Municipal, a fim de se proceder conforme a legislação em vigor sobre a matéria.

Artigo 4.º

Definições técnicas de construção

Para efeitos de aplicação e compreensão deste Plano de Pormenor, são consideradas as seguintes definições:

Abóbada — cobertura de um vão entre duas ou mais paredes, tendo normalmente uma forma curva no intradorso e formada pela junção de pedras aparelhadas ou por argamassa sobre cofragem de tijoleiras.

Água — qualquer dos planos inclinados que formam a cobertura.

Alçado — desenho da fachada de qualquer edifício, em relação somente às suas dimensões horizontais e verticais.

Alicerce — fiada de pedras ou maciço de alvenaria ou betão que, enterrado no solo, serve de fundação das paredes de uma construção.

Alizar ou guarnição — conjunto de peças de madeira que garante o vão de uma porta.

Alpendre — construção à frente de uma fachada ou porta, pouco profunda e normalmente sustentada por colunas, pilares ou muros laterais.

Alvenaria — dá-se o nome de alvenaria ao conjunto dos materiais pedregosos em fragmentos de grandeza apreciável dispostos convenientemente de forma a constituírem maciços; ligam-se entre si por meio de argamassa, formando a alvenaria ordinária, a alvenaria hidráulica, a alvenaria de tijolo, etc., ou apenas se travam entre si pela maneira como se dispõem por sobreposição.

Asna — armação de madeira ou ferro que sustenta coberturas ou telhados.

Autêntico — diz-se autêntica a obra arquitectónica que cumpre a satisfação das aspirações humanas, que expressa a Verdade, a Beleza e o Bem sob uma forma artística. Também significa a obra que corresponde, de modo coerente, à integridade do sujeito (o autor e ou o proprietário e ou o construtor).

Beiral ou beirado — 1) Parte avançada do telhado sobre o corpo de edifício com o fim de dar queda às águas pluviais; 2) Última fileira de telhas que forma a aba do telhado.

Caixilho — obra de carpintaria, marcenaria ou serralharia que serve para preencher um vão de porta ou de janela.

Caixotão — painel reentrante no intradorso da cobertura de um edifício, tecto ou abóbada limitado por barrotes ou molduras. Tem geralmente a forma quadrada, quadrangular ou poligonal e o seu fundo pode ser pintado ou ornado, tomando neste caso o nome de artoado.

Cal — 1) Substância obtida a partir do tratamento do calcário pelo calor. É um elemento fundamental na construção antiga ou tradicional, quer como integrante de argamassas, quer como tinta para branquear as paredes; 2) *Leite de cal* — solução aquosa de cal e uma cola que serve de tinta para caiação.

Cantaria — pedra aparelhada para utilizar como acabamento.

Cércea — distância vertical (altura), medida do ponto médio da fachada de um edifício, compreendida entre o pavimento do espaço público e o beirado.

Chaminé — construção destinada a conduzir para o exterior os fumos ou gases provenientes do lume. A chaminé de cozinha é constituída fundamentalmente por lar, boca e canal. Exteriormente, as chaminés tradicionais portuguesas podem apresentar várias formas, características das regiões. Para uma boa tiragem de fumos, a relação entre a boca (*A*) e o canal (*a*) deverá satisfazer a seguinte expressão: $a > A/10$.

Cimalha — moldura com tanta saliência como altura, formada por dois arcos de circunferência, côncavo o superior e convexo o inferior, e que serve de remate da cornija.

Cimbre — armação em madeira arqueada que serve de molde para a construção de um arco ou de volta de uma abóbada.

Conservar — diz-se da acção preventiva que deverá ocorrer antes que alterações patológicas dos materiais construtivos ameace a integridade de um monumento ou de uma construção. Depende: 1) Do estudo histórico do objecto; 2) Do seu levantamento semiológico; 3) Do diagnóstico em termos de patologias: a) Fissuras ou derrocadas de origem temporal ou sísmica; b) Deterioração devida a infiltrações; c) Envelhecimento das estruturas de suporte; d) Fragilização decorrente da acção de xilófagos. Conservar representa uma atenção constante e intervenções pontuais ou extensivas dependentes de uma casuística.

Construir — 1) Acto de realizar algo que suponha uma estrutura; 2) Reunir e dispor metódicamente as partes de um todo; 3) Num sentido metafórico geral, engendrar um objecto de pensamento pela síntese dos seus elementos. Neste sentido, o seu contrário é demonstrar, analisar; 4) Em sentido mais restrito e referido à arquitectura, diz-se da operação dialéctica materializada em imagens icónicas em que um sistema de ideias, factos e elementos materiais é combinado e organizado, obedecendo à sua necessidade intrínseca, mas também apresentando as respostas do arquitecto às questões que lhe são postas pela sociedade e aos imperativos da visão do mundo que interpreta como artista. Estas respostas assumem a prática da qualificação, tarefa que o arquitecto, como portador de valor, terá de cumprir.

Cumeeira — trave no alto do telhado onde se encontram as águas de um telhado.

Cunhal — ângulo formado pelo encontro de duas paredes. Sendo um ponto mais fraco da construção, deve ter a resistência necessária às cargas que suporta, exigindo por isso materiais de melhor qualidade e um aparelho bem travado.

Ecologia — ciência que estuda as relações entre todos os organismos vivos e entre estes e o seu meio ambiente.

Embasamento — base continuada, ou alicerce, que serve para sustentar um edifício.

Enrocamento — conjunto de grandes pedras que servem para impedir a propagação de água, por capilaridade, em pavimentos térreos ou drenos.

Equilíbrio — harmonia e justa proporção das formas que compõem uma obra de arte.

Esteriotomia — significa etimologicamente corte de sólidos e consiste na técnica de corte dos materiais de construção — pedra, madeira, ferro ou plástico — de forma a adaptarem-se correctamente à construção. Tendo como base de representação a época e o desenho arquitectónico, a esteriotomia exige conhecimentos de geometria descritiva, de estática e de resistência dos materiais.

Fachada ou frontaria — face exterior de um edifício ou de uma construção que se distingue pela sua posição: anterior, posterior ou lateral.

Fenestração — vão de uma fachada.

Fiada — conjunto horizontal de pedras ou de tijolos aparelhados que constituem um muro ou uma parede. Aparelho contrafiado significa o desencontro, por fiadas, das juntas verticais entre os elementos que o constituem.

Goteira — 1) Telha em meia cana por onde se escoam as águas pluviais de uma cobertura; 2) O mesmo que gárgula.

Guarda — na generalidade, qualquer protecção em escadas ou janelas. Guarda-pó é um forro de madeira sobre o madeiramento de um telhado em cima do qual assentam as telhas.

Guarnição — elementos em pedra que constituem a estrutura de um vão: lintel, cantaria de remate horizontal superior do vão; ombreiras, de sustento vertical do vão; parapeito e soleira, de remate horizontal inferior, respectivamente para janelas e para portas.

Índice líquido de construção — é o quociente entre a área de construção e a área do lote.

Índice líquido de implantação — é o quociente entre a área de implantação e a área do lote.

Janela — conjunto formado pelo vão e pelo caixilho.

Laje — 1) Pedra com superfície plana natural ou aparelhada; 2) Placa de betão armado que separa dois pisos de um edifício.

Lambrim ou lambril — revestimento de madeira, pedra, estuque, azulejo, etc., sobre paredes interiores.

Madre — viga de madeira onde assentam os barrotes de um pavimento ou as vigas, em madeira, longitudinais de um telhado.

Óculo — abertura circular, oval ou moldurada, aberta numa parede de um edifício para ventilação ou iluminação do interior.

Regulamento — conjunto de regras a ter em conta ou a cumprir obrigatoriamente. Em arquitectura há bastantes regulamentos, que não permitem o livre arbítrio do projecto: Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e o próprio Regulamento do Plano de Pormenor dos Centros Históricos do Crato e de Flor da Rosa.

Restauro — série de operações destinadas a reparar a degradação ou ruína de um monumento, edifício ou área urbana com o objectivo de devolver o aspecto original, fazendo ressaltar os seus valores culturais e patrimoniais. As intervenções que se exercem sobre o objecto a restaurar revestem-se de um elevado grau de complexidade e devem ser apoiadas em pesquisas, estudos e técnicas específicas. Trata-se, pois, de uma acção interdisciplinar conjugada em que participam a história da arte, a história da arquitectura, a estática, a resistência de materiais, a patologia de materiais, a construção civil e a urbanologia. Ultrapassando o critério «repor como originalmente», o restauro processa-se de modo que as intervenções, exigidas e aconselháveis, fiquem bem expressas sem prejuízo da leitura estética do objecto tratado.

Ripa — pedaço de madeira estreito e comprido.

Sacada — 1) Saliência de qualquer elemento excedendo a linha da parede do edifício; 2) Avançamento que produz o balcão de uma janela.

Saguão — pequeno pátio estreito e descoberto no interior de um edifício, limitado pelos corpos deste, destinado à iluminação e ventilação dos compartimentos que não recebem luz directa da rua.

Salitre — designação do nitrato de potássio ou azotato de potássio. Forma-se na caliza de certas paredes devido à acção da evaporação da água, que os dissolve das areias e arrasta para a superfície, onde se cristaliza, aumentando de volume.

Sobrado — 1) Pavimento em madeira feito de tábuas unidas; 2) O mesmo que andar ou andar nobre.

Soco — primeiro segmento de parede, assente sobre os alicerces, elevado acima da superfície da rua de modo a prevenir a ascensão de águas por capilaridade.

Taipa — parede ou muro de barro misturado com pedras de pequenas dimensões, batido a malho, por vezes apertado entre cofragens atravessadas de franquias, outras vezes com fiadas de tijolo ou pedra entre as faixas de barro. Sistema de construção milenar.

Vernáculo — 1) Próprio do país a que pertence, genuíno, puro, sem contaminação de estrangeirismos; 2) Diz-se arquitectura vernácula aquela que representa com pureza a tradição de um país. Em tempos recentes generalizou-se em Portugal o termo vernacular, que é inadequado por constituir um galicismo e ser desnecessário, pois podem ser usadas as expressões arquitectura vernácula ou vernaculidade.

Vigamento — conjunto de toda a armação ou travejamento que sustenta a cobertura de um telhado, tecto ou sobrado.

CAPÍTULO II

Requerimentos e projectos

Artigo 5.º

Licenciamento de obras

1 — Os pedidos de licença e de autorização de obras serão instruídos e seguirão os termos legalmente fixados, devendo ser acompanhados dos seguintes elementos:

- Fotografias do local e envolvente próxima (duas a três edificações para cada lado) simulando a pretensão do requerente;
- Desenhos geométricos, rigorosos, cotados à escala de 1:100, do enquadramento do local de projecto, definindo a totalidade dos limites do lote onde se insere, os limites traseiros das casas ou lotes contíguos de ambos os lados e as fachadas completas das mesmas;
- Cópias dos desenhos existentes no Catálogo Tipológico e Construtivo, anexo ao Plano de Pormenor, fornecidas pelos serviços camarários, consoante a tipologia da edificação a recuperar, ou, em alternativa, detalhes construtivos, pormenores de caixilharia e outros, que se enquadrem dentro do espírito de cada tipo de arquitectura definida naquele Catálogo.

2 — Poderá ser determinada a correcção dos edifícios segundo as condicionantes das fichas de inquérito arquitectónico para efeito de licenciamento de obras.

Artigo 6.º

Verificação do estado do edifício

Para efeitos de licença ou de autorização de obras, o imóvel deverá ser objecto de uma verificação por parte da Divisão Técnica de Obras da Câmara Municipal do Crato com vista ao conhecimento, orientação e acompanhamento do processo.

Artigo 7.º

Ficha de obras de conservação

Em caso de obras de conservação, independentemente de isenção de licenciamento, deverá ser preenchida a ficha de obras de conservação.

Artigo 8.º

Demolições

1 — As demolições estão sujeitas a licenciamento ou a autorização municipal, nos termos da lei.

2 — Só poderá ser licenciada ou autorizada a demolição quando o edifício não apresentar condições de recuperação, de acordo com o auto de vistoria legalmente efectuada.

3 — Salvo em caso de risco para a segurança de pessoas e bens, as demolições não podem ser licenciadas antes da aprovação do projecto de arquitectura do edifício substituto.

Artigo 9.º

Equipamentos especiais

1 — Por equipamentos especiais entende-se qualquer objecto que se adiciona ao edifício com o objectivo de actualizar ou melhorar a sua resposta a funções específicas. Exemplo disso são toldos, aparelhos de climatização, colectores de energia solar, depósitos, condutas de fumo, exaustores, publicidade comercial, contadores de electricidade, caixas de correio exteriores, antenas de televisão (parabólicas também) ou outros.

2 — A aplicação de equipamentos especiais nos centros históricos é sujeita a licenciamento.

3 — A licença para a colocação de qualquer equipamento especial depende da aprovação prévia pela Câmara Municipal de um projecto específico contendo os seguintes elementos:

- a) Planta de localização;
- b) Fotografia colorida do local e envolvente simulando a pretensão do requerente;
- c) Memória descritiva e justificativa;
- d) Desenhos geométricos rigorosos e cotados à escala de 1:50.

4 — Os equipamentos especiais só serão admitidos desde que devidamente integrados em locais que não perturbem a leitura da via pública ou a poluam e nunca nas fachadas dos edifícios.

5 — A colocação de toldos só é permitida em edificações novas ou sem protecção nas seguintes condições:

- a) Não podem exceder 0,70 m de balanço, reduzindo-se à largura do passeio quando ele exista e tenha largura menor;
- b) A sua cota medida no ponto mais baixo não pode ser inferior a 2 m;
- c) Só são admissíveis toldos desenroláveis e em cores uniformes e claras.

6 — A localização de publicidade comercial é feita no local onde menos perturbar a leitura dos edifícios e das ruas e terá as seguintes condicionantes:

- a) O balanço dos elementos em bandeira não pode ser superior a 0,50 m;
- b) Não pode prejudicar a circulação de veículos e peões;
- c) Os elementos não podem encobrir ou deteriorar elementos característicos de composição das fachadas, designadamente cornijas, pilastras, cunhais, guarnecimento de vãos, elementos decorativos, varandas e janelas;
- d) A composição arquitectónica dos edifícios não pode ser prejudicada pela fixação de elementos publicitários.

CAPÍTULO III**Delimitações e condicionantes**

Artigo 10.º

Limite dos centros históricos — Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se à área dos centros históricos do Crato e de Flor da Rosa, definidos nas plantas de síntese que

lhes correspondem no Plano de Pormenor dos Centros Históricos do Crato e de Flor da Rosa, através do limite dos centros históricos.

Artigo 11.º

Limite das zonas de protecção a imóveis classificados

1 — Os projectos de alteração ou transformação dos edifícios inseridos nas zonas especiais de protecção dos imóveis classificados serão objecto de avaliação especial, dependendo do parecer das entidades que nos termos da legislação em vigor o devam emitir.

2 — São propostas na planta de síntese/implantação zonas especiais de protecção aos imóveis classificados na vila do Crato.

3 — Enquanto não se homologarem as delimitações de zonas especiais de protecção a imóveis classificados, considera-se como zona de protecção a área envolvente do imóvel num raio de 50 m contados a partir dos seus limites, de acordo com a carta de condicionantes.

Artigo 12.º

Limite da área sujeita a autorização ou aprovação do Instituto das Estradas de Portugal

Para aprovação dos projectos abrangidos nesta área, de acordo com a carta de condicionantes, deverá ser consultada a Direcção de Estradas de Portalegre, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 13.º

Imóveis classificados

Os projectos destinados a imóveis classificados serão objecto de avaliação especial, dependendo do parecer das entidades que nos termos da legislação em vigor o devam emitir.

CAPÍTULO IV**Tipologias**

Artigo 14.º

Catálogo tipológico

1 — O Catálogo Tipológico e Construtivo, anexo ao Plano de Pormenor, indica os imóveis a preservar e o modo de o fazer.

2 — No Catálogo Tipológico e Construtivo encontram-se definidos os tipos de arquitectura popular, nobre, burguesa e modernista e, dentro destas, as mais significativas tipologias de edifícios existentes nos centros históricos do Crato e de Flor da Rosa:

- a) Na arquitectura popular encontram-se as tipologias casa de fumeiro, casa de dois pisos e casa senhorial;
- b) Na arquitectura nobre encontram-se as tipologias palácio, palácio urbano e casa nobre;
- c) Na arquitectura burguesa encontram-se as tipologias palacete, palacete urbano e casa de habitação;
- d) Na arquitectura modernista não há repetição, pelo que não pôde haver uma sistematização nem de tipologias nem de detalhes construtivos, caixilharias, etc.

3 — Pode um edifício ser catalogado como ímpar pelo seu pitoresco ou valor intrínseco isolado, estando, nesse caso, incluído, na sua tipologia, na categoria «Outros modelos», obedecendo para todos os efeitos a este mesmo Catálogo Tipológico e Construtivo.

4 — No Catálogo Tipológico e Construtivo, a cada tipo de arquitectura correspondem alternativas possíveis para a resolução de problemas construtivos específicos dos edifícios em questão, tais como:

- a) Detalhes construtivos de telhado, sobrados, pisos térreos, beirados e chaminés;
- b) Caixilharias e respectivos pormenores.

5 — O Catálogo Tipológico e Construtivo contém ainda as instruções para obras, que se destinam a estabelecer um conjunto de regras sobre a forma das edificações das várias tipologias e instruções genéricas sobre o modo de construir.

Artigo 15.º

Fichas de inquérito arquitectónico

As fichas de inquérito arquitectónico localizam as edificações existentes na área do centro histórico e caracterizam os tipos de arquitectura e respectivas tipologias, condicionando aspectos particulares de cada edificação.

Artigo 16.º

Grau único de protecção

1 — O grau único de protecção é aplicado a edifícios enquadráveis no Catálogo Tipológico e Construtivo e assinalados nas fichas de inquérito arquitectónico como edifícios protegidos, sendo para o efeito considerados edifícios de preservação obrigatória.

2 — Não são protegidos todos aqueles edifícios cuja tipologia não é enquadrável no Catálogo Tipológico e Construtivo, com excepção para aqueles assinalados como edifícios protegidos podendo ser alvo de modificações, sendo considerados edifícios de preservação não obrigatória.

3 — São definidos como imóveis não considerados aqueles cuja tipologia ou modelo não tem valor significativo próprio e no contexto urbano, não possuindo ficha de inquérito arquitectónico, sendo apenas assinalados na planta de síntese/implantação e ficando sujeitos às condições impostas no artigo 18.º

CAPÍTULO V

Protecção a edifícios

Artigo 17.º

Edifícios de preservação obrigatória

1 — A recuperação, remodelação ou alteração dos edifícios assinalados na planta de síntese/implantação sob a designação de edifício de preservação obrigatória deverão:

- Integrar-se no Catálogo Tipológico e Construtivo consoante a tipologia e o modelo assinalado nas fichas de inquérito arquitectónico que lhes corresponde;
- No caso dos modelos únicos (sem par), os projectos deverão ser orientados no sentido de recuperar ou conservar as suas características originais, únicas.

2 — Serão permitidas alterações aos modelos do Catálogo Tipológico e Construtivo no sentido de reaproveitar elementos arquitectónicos ocultos ou explícitos de anteriores soluções espaciais, estruturais ou decorativas, de valor patrimonial, contidas nos edifícios em que se pretenda intervir e desde que não se afecte a integridade do modelo em causa.

3 — Será permitida a correcção morfológica às edificações, no sentido de tornar óbvia a concepção original dos edifícios ou caso o modelo de edificação em causa apresente desvio em relação aos seus pares apresentados no Catálogo Tipológico e Construtivo.

4 — Os projectistas deverão optar pelo uso das alternativas de execução expostas no Catálogo Tipológico e Construtivo, nomeadamente detalhes construtivos, chaminés, beirados, portas, janelas, portadas, rebocos e argamassas, ou, caso não o queiram fazer, propor novas soluções integradas que:

- Tenham um desenho apropriado à tipologia e modelo em causa;
- Se enquadrem nas técnicas construtivas caracterizadoras das edificações em questão;
- Cujos materiais a introduzir em obra sejam compatíveis com os existentes e da sua união, feita também apropriadamente, resulte durabilidade construtiva;
- Que apresentem qualidade concepcional que garanta uma boa execução das peças desenhadas e a durabilidade da obra arquitectónica.

5 — Sem prejuízo dos números anteriores, os edifícios com protecção não podem ser objecto de alterações ao nível da sua estrutura, volumetria, alçados e inserção no ambiente urbano.

6 — É admitida a demolição parcial das paredes estruturais interiores das edificações desde que estes elementos continuem a exercer a sua função e caso tenham dimensão para que tal possa acontecer.

7 — É admitida a junção de várias edificações para a constituição de uma só desde que sejam mantidas intactas as leituras arquitectónicas originais das mesmas.

8 — Serão permitidas ampliações aos edifícios sob protecção com as seguintes condições:

- Seja mantida intacta a leitura arquitectónica do edifício original no seu todo e que a ampliação esteja em harmonia com o mesmo;
- As ampliações só poderão ser feitas em sentido horizontal, nunca acrescentando o edifício original, no seu todo ou em parte, em piso algum;
- A cêrcea máxima das ampliações, seus telhados ou coberturas não deverá ultrapassar a do edifício original;

- Que seja garantida a salubridade e arejamento de todos os compartimentos;
- As ampliações ficam sujeitas ao artigo 18.º, dedicado às construções de preservação não obrigatória.

9 — Os lotes urbanos não podem ser ocupados com construção em mais de três quartos da sua área total.

10 — Poderá ser permitida a instalação de canis, pombais, galinheiros ou outros no espaço livre do lote desde que não sejam geradores de insalubridade nos edifícios, não causem prejuízo à via pública e sua leitura e estejam de acordo com o n.º 9.

11 — Nos casos de edificações cujo lote é ocupado na íntegra pela construção, será obrigatório o recurso a saгуões ao ar livre (ainda que de reduzidas dimensões, mas proporcionais à área de ocupação do lote) ou a outras formas de arejamento e ou iluminação de compartimentos interiores, plenamente eficazes, desde que se integrem na volumetria existente.

12 — Todos os edifícios deverão ser dotados com infra-estruturas mínimas: água canalizada e esgoto, ligados à rede pública de saneamento, electricidade, um quarto de banho completo com exaustão ou em contacto directo com o exterior e com acesso a partir do interior da edificação e exaustão forçada dos fumos da cozinha caso o fogão não se encontre sob uma chaminé.

13 — Pode ser autorizada nos edifícios de habitação outra actividade que não esta desde que:

- Sejam mantidos intactos a estrutura, o sistema construtivo, o esquema espacial e a morfologia da sua concepção original;
- Não haja degradação anormal decorrente do uso que se lhes dá.

14 — A subdivisão de edifícios não será permitida quando:

- O edifício sofra modificações que alterem a estrutura, o sistema construtivo, o esquema espacial e a morfologia da sua concepção original de modo irreversível;
- A dimensão das fracções não permita condições de habitabilidade ou de utilização necessárias às funções que nela terão lugar.

Artigo 18.º

Edifícios de preservação não obrigatória e construção de novas edificações

1 — No centro histórico do Crato é permitida a experimentação arquitectónica de novos modelos de edificação e linguagens arquitectónicas desde que no âmbito deste artigo.

2 — No centro histórico de Flor da Rosa os projectos de arquitectura serão baseados nas instruções para obras, nomeadamente no referente a materiais e cores, constantes no Catálogo Tipológico e Construtivo, admitindo-se outras soluções desde que devidamente integradas.

3 — As novas edificações e a remodelação e ou ampliação de edificações preexistentes devem ter em consideração os seguintes tópicos, aos quais ficam condicionadas:

- Integrarem-se no ambiente urbano específico e na zona geográfica e climática local em que se inserem;
- Se preexistirem elementos arquitectónicos de valor, como sejam paredes resistentes (estruturais), cantarias ou elementos decorativos, deve o novo projecto contemplar a reutilização dos mesmos;
- As soluções construtivas deverão ter resistência térmica superior a $1m2C^{\circ}/w$;
- Em todos os imóveis cujas paredes exteriores sejam construídas de raiz ou reconstruídas, deverão ser adoptadas soluções com correcção térmica, nomeadamente paredes duplas em tijolo vazado, paredes maciças em blocos de betão leve ou em tijolo maciço, etc.;
- Dado os elevados níveis existentes de salitre, aconselha-se o isolamento hidráulico das fundações de paredes, do piso térreo, das paredes semienterradas ou das paredes de caves;
- As paredes enterradas ou semienterradas deverão ser exteriormente protegidas de águas subterrâneas através de um dreno;
- Dada a grande variação térmica a que as construções estão sujeitas, os rebocos deverão ter uma composição que garanta a sua elasticidade, e pintados preferencialmente com tintas porosas, permeáveis ao vapor de água e impermeáveis à água.

5 — O aumento das cêrceas ou dos volumes é condicionado:

- As cêrceas e aos volumes dos edifícios contíguos e fronteiros, desde que quaisquer destes edifícios não constituam em si uma excepção;

- b) Ao conjunto de edifícios que formam a via ou o quarteirão onde se integra o edifício em causa.

6 — Sem prejuízo do número anterior, o solo dos lotes urbanos não deverá ser ocupado com construção em mais de três quartos da sua área total.

7 — A introdução de elementos construtivos balanceados ou em consola não pode exceder os 0,30 m de profundidade.

Artigo 19.º

Imóveis a reimplantar

1 — A Escola Primária de Flor da Rosa deverá ser reimplantada, preferencialmente, num quarteirão urbano, num edifício preexistente passível de ser reprogramado ou num espaço intersticial de um quarteirão urbano.

2 — Deve ser prossecutada esta acção assim que seja possível às entidades competentes.

Artigo 20.º

Imóveis a demolir

Deverão ser demolidos, após expropriação, conforme legislação em vigor, os imóveis como tal assinalados na planta de síntese/implantação.

CAPÍTULO VI

Espaços não edificados

Artigo 21.º

Espaços não edificados

1 — São considerados espaços urbanos os largos, praças e terreiros do Crato e de Flor da Rosa.

2 — São determinadas no Relatório Propositivo Justificativo e nas Medidas Técnicas — Concepção de Novos Sistemas as necessidades pontuais dos espaços públicos quanto ao equipamento, pavimentação, iluminação, ajardinamento, etc.

Artigo 22.º

Terreiros de Flor da Rosa

1 — Os terreiros de Flor da Rosa não poderão ser ocupados com construção privada.

2 — Poder-se-á dotá-los com equipamento público de um só piso e de características adaptadas à zona de implantação, assim como arborização pontual, que se relacionem de forma integrada nesses mesmos espaços, em locais que permitam manter legível a estrutura urbana desta aldeia e a perfeita visibilidade do Mosteiro de Santa Maria de Flor da Rosa.

3 — Os equipamentos referidos no número anterior não poderão ser delimitados por quaisquer cercas, vedações ou muros.

Artigo 23.º

Áreas de nova edificação

1 — As áreas de nova edificação são destinadas a loteamento urbano, segundo os seguintes parâmetros:

- Definirão uma frente contínua e paralela ao arruamento;
- A frente do lote individual não poderá ter mais de 6 m;
- A profundidade de construção não poderá exceder 15 m;
- O número máximo de pisos será de dois;
- As cérceas não ultrapassarão os 6 m;
- Não serão permitidos pisos recuados;
- O índice máximo de implantação estará de acordo com a planta de síntese/implantação;
- O índice máximo de construção será o dobro do da implantação;
- As construções estarão sujeitas ao artigo 18.º deste regulamento.

2 — Sem prejuízo do número anterior, nas áreas de nova edificação a profundidade dos lotes é variável consoante a quantidade de terreno disponível.

3 — A forma dos lotes e sua disposição deverá estar de acordo com a planta de síntese/implantação.

Artigo 24.º

Zona de edificação prevista

Trata-se, a área de edificação prevista, de uma zona sujeita a parâmetros de construção definidos segundo projecto de loteamento municipal já aprovado pela Câmara Municipal do Crato.

Artigo 25.º

Zonas de projectação proposta

1 — As zonas de projectação proposta são relativas a espaços urbanos de recuperação prioritária.

2 — Está definido no Relatório Propositivo e Justificativo um conjunto de características próprias que cada um desses espaços comporta, a ter em consideração aquando da feitura de projectos para os mesmos.

Artigo 26.º

Zonas non aedificandi

1 — Sem prejuízo do artigo 27.º, nas zonas *non aedificandi* não será permitida a construção de qualquer edificação ou equipamento.

2 — As edificações preexistentes em zonas *non aedificandi* não poderão ser ampliadas.

Artigo 27.º

Zona de equipamento proposto

A zona de equipamento proposto situa-se na parcela de terreno contígua ao cemitério, para o lado poente, para instalação de uma casa mortuária no Crato e ampliação do cemitério.

Artigo 28.º

Zonas de estacionamento proposto

As zonas propostas para estacionamento são:

- A margem sul da Rua de António Homem da Cruz, onde se deverá também prever um espaço ajardinado anexo à mesma;
- O espaço situado na base da Muralha Sudoeste contíguo à Torre do Sino.

CAPÍTULO VII

Ruas

Artigo 29.º

Ruas propostas

1 — O traçado das ruas propostas deverá respeitar os eixos desenhados na planta de síntese/implantação.

2 — As ruas propostas deverão ser objecto de um estudo pormenorizado no que se refere aos seus perfis transversais e ao desenho dos raios de giro.

Artigo 30.º

Rua a transformar

A rua a transformar — a Rua de São Bento, em Flor da Rosa — será sujeita às seguintes condicionantes:

- Uma repavimentação semelhante à dos terreiros;
- Dará acesso automóvel aos edifícios de habitação, mantendo-se para tal o seu traçado;
- Deverá a sua cota ser superior à das ruas que intersecta nos seus extremos, rematados estes por lancis que a diferenciem das mesmas.

Artigo 31.º

Ruas comerciais

1 — São ruas consideradas favoráveis à instalação de estabelecimentos comerciais.

2 — Poderão os estabelecimentos comerciais ser implantados em outras ruas desde que tal pretensão seja devidamente justificada.

Artigo 32.º

Ruas de serviços

1 — São ruas consideradas favoráveis à instalação de serviços.

2 — Poderão os estabelecimentos de serviços ser implantados em outras ruas desde que tal pretensão seja devidamente justificada.

Artigo 33.º

Ruas de traseiras

Nas ruas de traseiras, assinaladas na planta de síntese/implantação do Centro Histórico do Crato, só será admitida a construção de gara-

gens, arrumos ou palheiros, de um só piso e de cêrcea dependente dos muros de delimitação de propriedade.

Artigo 34.º

Infra-estruturas

1 — As redes de recolha de águas pluviais, de abastecimento de água e de escoamento de águas domésticas negras, eléctrica e telefónica deverão estar situadas abaixo de terra e serem sujeitas a uma modernização.

2 — A futura instalação deverá ser feita através de uma ou mais caleiras técnicas, segundo as Medidas Técnicas — Concepção de Novos Sistemas, ou outra solução igualmente eficaz que permita, no futuro, a fácil manutenção destas mesmas redes ou o seu acréscimo, assim como a previsão de espaço para instalação de rede de gás e televisão por cabo ou de uma antena comunitária.

3 — É considerada prioritária a substituição ou melhoramento da rede de escoamento de águas pluviais.

Artigo 35.º

Percursos pedonais

Os percursos pedonais assinalados na planta de síntese/implantação do Centro Histórico do Crato deverão ser reabilitados, assim como os elementos arquitectónicos de articulação dos caminhos, conforme proposto no Relatório Propositivo e Justificativo.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 36.º

Fiscalização

Estão sujeitos a fiscalização oficial todos os actos previstos no presente Regulamento, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 37.º

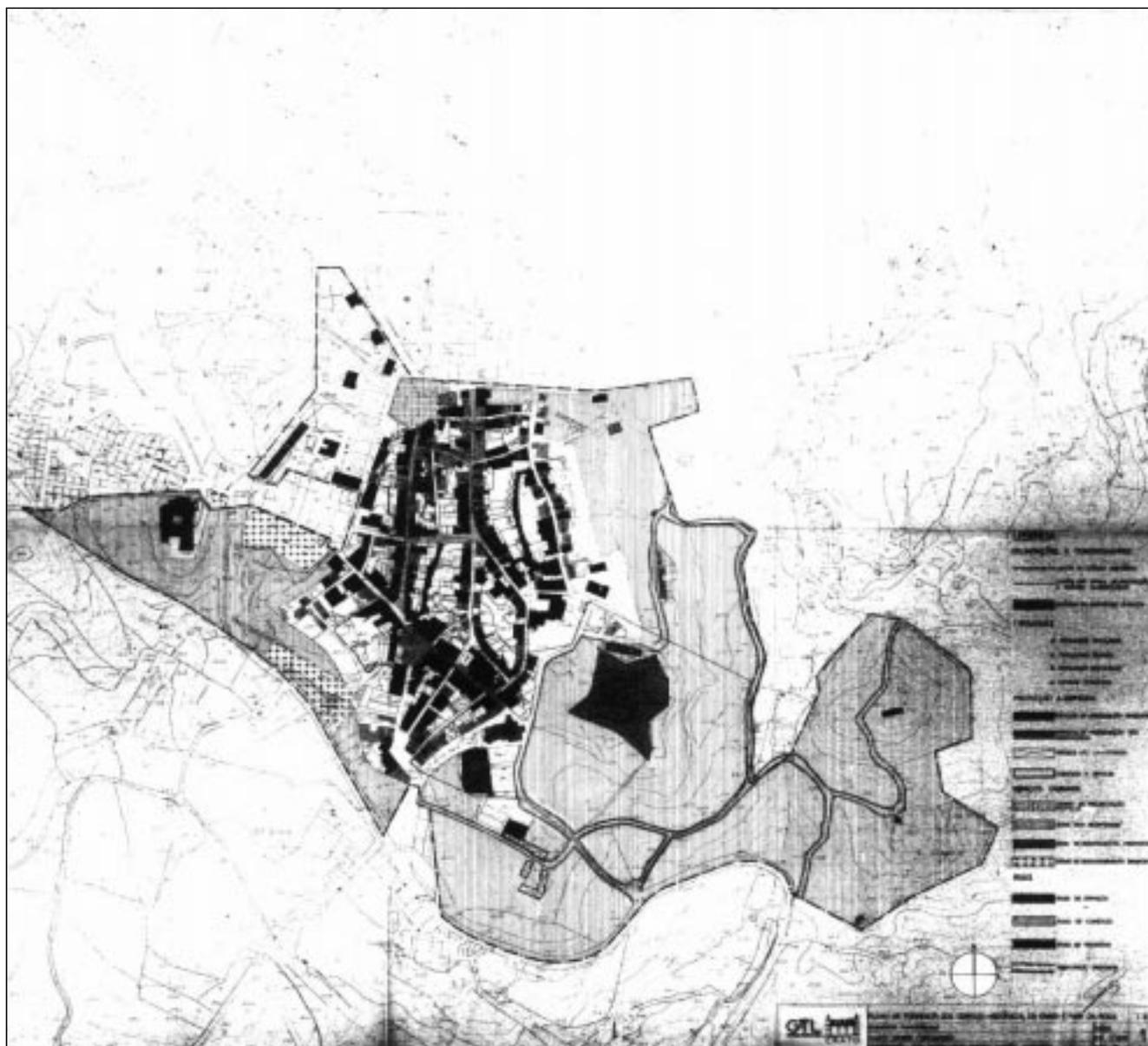
Sanções

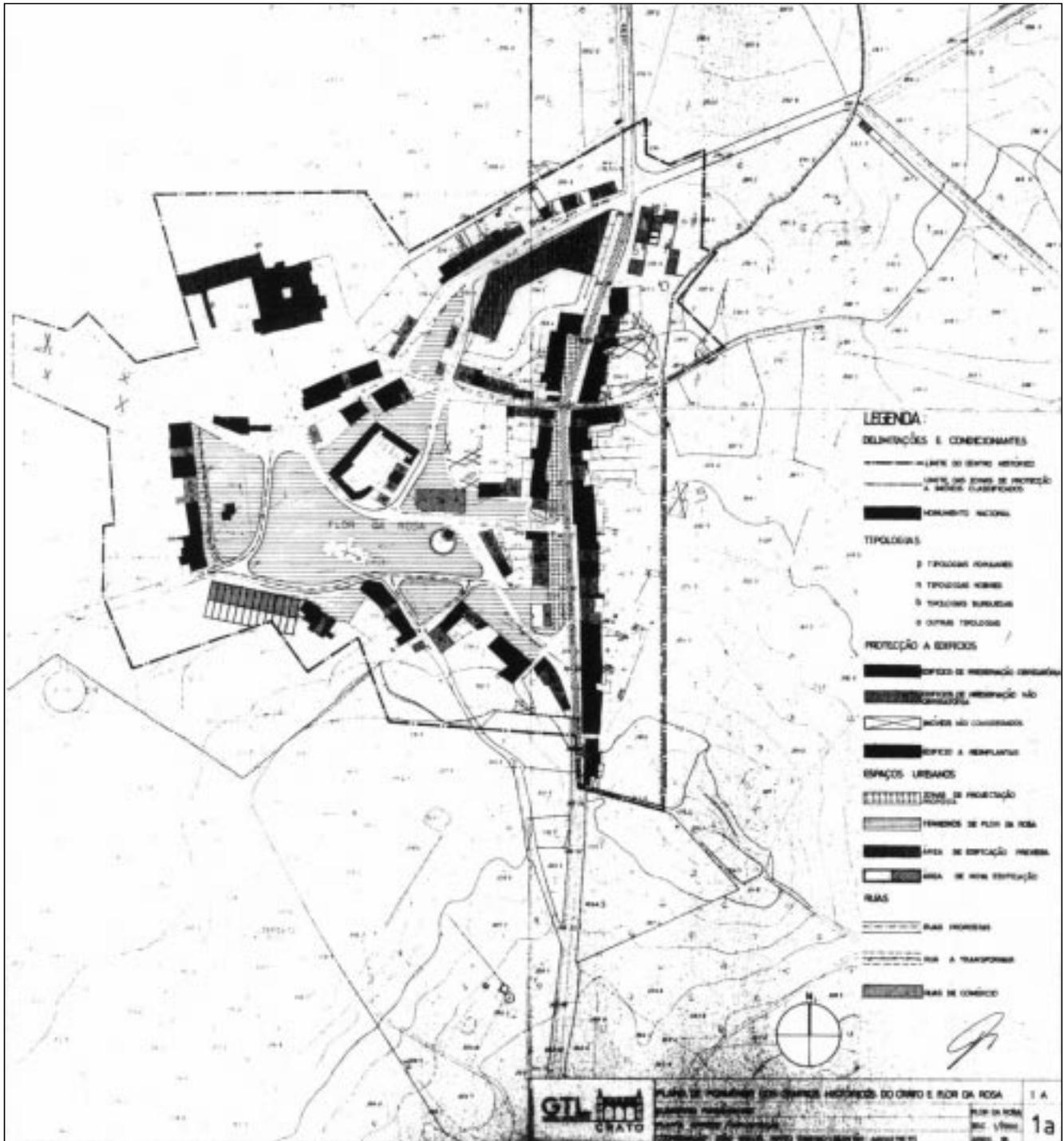
A prática de actos contrários ao presente Regulamento constitui contra-ordenação, nos termos da legislação em vigor para o licenciamento municipal.

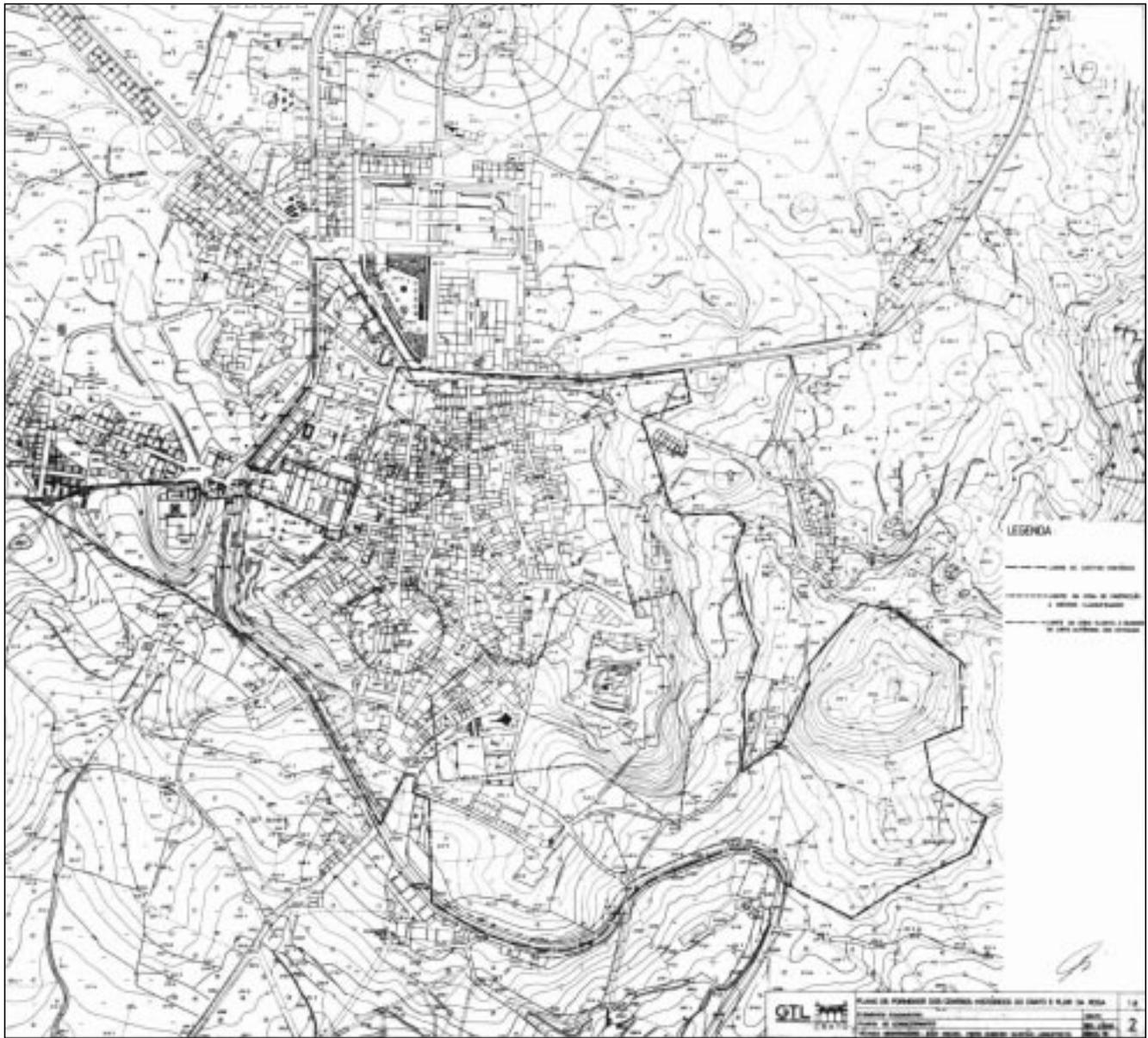
Artigo 38.º

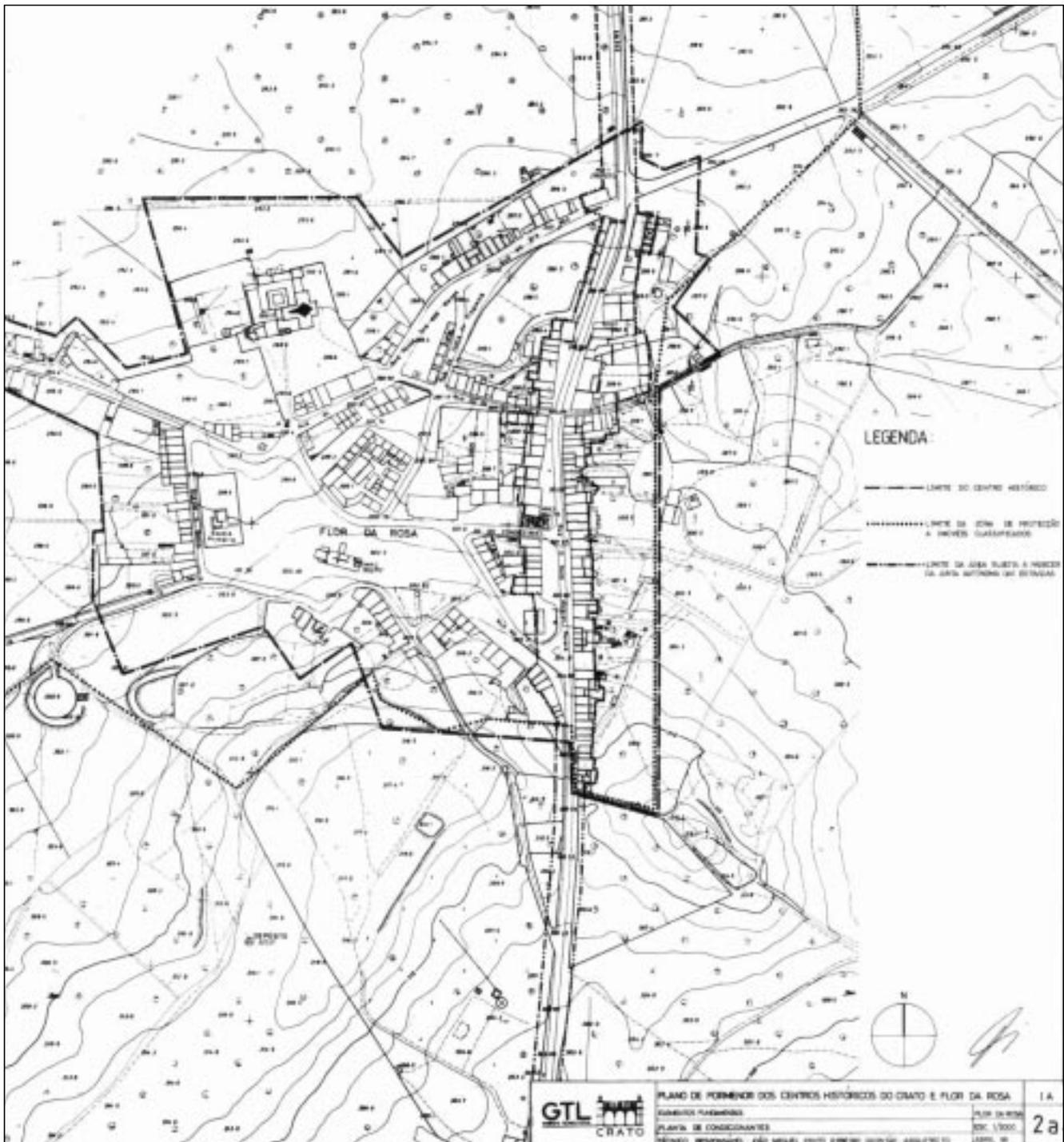
Taxas

Para os actos previstos no presente Regulamento aplica-se a tabela de taxas e licenças municipais em vigor, bem como as isenções nela previstas.









Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/2000

A Assembleia Municipal de Santo Tirso aprovou, em 29 de Setembro de 1999, o Plano de Pormenor das Rãs.

A elaboração e aprovação do Plano de Pormenor decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades exigidas por este diploma legal, designadamente quanto ao inquérito público.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do disposto no n.º 3 do artigo 29.º, no n.º 2 do artigo 30.º, no n.º 2 do artigo 31.º e no n.º 3 do artigo 36.º do Regulamento do Plano, no

tocante ao licenciamento das construções, em virtude de imporem a execução de obras de urbanização no âmbito deste procedimento em violação do regime jurídico consagrado no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro;

Do disposto no n.º 4 dos artigos 42.º e 43.º do Regulamento, por violarem o regime do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na medida em que este diploma não prevê a imposição ao loteador para proceder à construção de equipamentos;

Do disposto no artigo 3.º, por contender com o n.º 1 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que prevê a entrada em vigor dos instrumentos de gestão territorial com a sua publicação no *Diário da República*;