



## REGULAMENTO MUNICIPAL DE SALVAGUARDA E REVITALIZAÇÃO DO CENTRO DA CIDADE DE BRAGA

### PARTE 1 GENERALIDADES

#### CAPÍTULO I OBJECTIVOS GERAIS

##### Artigo 1º

##### Elenco dos objectivos

Tendo em vista a salvaguarda e revitalização do grande conjunto urbano que constitui o Centro Histórico da cidade de Braga (adiante simplesmente designado por Centro Histórico), são definidos os seguintes objectivos gerais a atingir com o presente regulamento:

- a)** Conservar e revalorizar todos os edifícios, conjuntos e espaços relevantes, quer para a preservação da imagem do Centro Histórico, quer para o reforço do seu / sentido urbano;
- b)** Manter as malhas urbanas, bem como os ritmos e as tipologias do seu suporte edificado nas zonas mais estabilizadas e equilibradas do Centro Histórico;
- c)** Promover a melhor integração do Centro Histórico no desenvolvimento da cidade e assegurar a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes de construção mais recentes;
- d)** Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projecto que visem intervenções no Centro Histórico;
- e)** Incentivar e apoiar o desenvolvimento integrado da área do Centro Histórico, designadamente através do fomento da participação equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais;
- f)** Recuperar o parque habitacional existente no Centro Histórico e ampliar e melhorar os seus diversos equipamentos de apoio;
- g)** Revitalizar os vários espaços públicos existentes no Centro - Histórico designadamente através do incremento das actividades que tradicionalmente neles têm lugar.



## **CAPÍTULO II**

### **ÂMBITO TERRITORIAL DE APLICAÇÃO**

#### **Artigo 2º**

##### **Aplicação na cidade de Braga**

O presente regulamento aplica-se nas zonas de protecção a imóveis classificados ou em vias de classificação e a toda a área do Centro Histórico definida na planta que constitui o anexo 1 do presente regulamento.

#### **Artigo 3º**

##### **Extensão da aplicabilidade**

A Câmara Municipal de Braga pode determinar a aplicabilidade total ou parcial deste regulamento a outras áreas do Concelho que, pelo seu interesse cultural, mereçam ser salvaguardadas.

#### **Artigo 4º**

##### **Não aplicabilidade**

Sem prejuízo dos objectivos gerais constantes da artigo 1º deste regulamento, a Câmara Municipal de Braga pode dispensar da sua aplicação integral ou parcial as situações em que existam Planos Parciais de Urbanização, Planos de Pormenor, Planos de Salvaguarda de Conjuntos ou Imóveis Classificados, bem como as que sejam objecto de projectos envolvendo mais de um edifício, deste que devidamente aprovados com o respectivo regulamento específico de execução.

## **CAPÍTULO III**

### **PRINCÍPIOS GERAIS**

#### **Artigo 5º**

##### **Exigibilidade de Licença para Obras**

Todas as obras de restauro, remodelação, construção e ampliação de edifícios, bem como as obras de construção de raiz a levar a efeito no Centro Histórico carecem de licenciamento municipal e têm de obedecer às normas e princípios estabelecidos neste regulamento, sem prejuízo do cumprimento de quaisquer outras disposições legais ou regulamento igualmente aplicáveis.



## **Artigo 6º**

### **Obras determinadas pela Câmara Municipal de Braga**

Quando os proprietários ou detentores de imóveis situados no Centro Histórico não procederem espontaneamente às obras tidas por indispensáveis à respectiva conservação, a Câmara Municipal de Braga pode determinar a sua execução coerciva.

## **Artigo 7º**

### **Fixação de Prazos para a execução de Obras**

A Câmara Municipal de Braga pode fixar prazo para a realização das obras referidas nos artigos 5º e 6º.

## **Artigo 8º**

### **Legalização de Obras executadas sem Licença**

A legalização das obras executadas sem licença municipal ou em desconformidade com ela, independentemente da data da sua realização, implica a observância das disposições contidas no presente regulamento.

## **Artigo 9º**

### **Responsabilidade Directa de Arquitecto**

1. As obras referidas no artigo 5º que envolvam alterações significativas na estrutura dos edifícios ou modificação do seu aspecto exterior carecem de projecto obrigatoriamente elaborado por arquitecto a quem compete a sua direcção efectiva.

2. A direcção de uma obra por arquitecto diferente do subscritor do projecto respectivo deve ser previamente comunicada à Câmara Municipal de Braga.

## **Artigo 10º**

### **Detecção de Vestígios ou achados Arqueológicos**

1. Se, durante a execução dos trabalhos a que se refere o artigo 5º forem encontrados vestígios ou achados arqueológicos, as obras devem ser imediatamente interrompidas e dar-se pronto conhecimento da ocorrência à Câmara Municipal de Braga, por forma a permitir a rápida adopção das medidas cautelares adequadas.

2. A Câmara Municipal de Braga, ouvida a entidade a quem especialmente compete a salvaguarda do património arqueológico, pode determinar o embargo dos



trabalhos, caso o seu prosseguimento comprometa irremediavelmente o adequado estudo dos vestígios ou achados.

## **Artigo 11º**

### **Participação activa da Câmara Municipal de Braga**

A Câmara Municipal de Braga promoverá directamente ou providenciará junto de outras entidades, quer públicas, quer privadas, a implementação de um conjunto de medidas - de carácter financeiro, fiscal, técnico, profissional, cultural, ambiental, habitacional, sanitárias, turístico ou outro, que repute adequadas à revitalização progressiva e, quanto possível, acelerada do Centro Histórico.

## **PARTE II**

### **DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES ESPECÍFICAS**

#### **CAPÍTULO IV**

#### **RESTAUROS E SUBSTITUIÇÕES**

### **Artigo 12º**

#### **Obrigatoriedade de Licença**

Todas as obras de restauro ou substituição de elementos em edifícios situados no Centro Histórico carecem de licença municipal.

### **Artigo 13º**

#### **Portas e janelas**

1. A substituição de portas e janelas deve ser feita por outras de idêntico material, forma e cor, sempre que apresentem características tradicionais.

2. A substituição de portas e janelas fora do condicionalismo previsto no número anterior só poderá efectivar-se mediante prévia aprovação do respectivo projecto que deve ter em consideração as tipologias tradicionais.

3. O acabamento final das portas e janelas deve respeitar a integração no edifício e na sua envolvente.

4. É interdita a aplicação de estores ou persianas.



## **Artigo 14º**

### **Coberturas**

1. A substituição de telhados deve ser sempre feita mantendo a forma, o volume e a aparência do telhado primitivo, pelo que apenas é permitida a utilização à vista de telha cerâmica de canudo (tipo «prado») ou aba-e-canudo (tipo «lusa») à cor natural ou material semelhante.

2. As clarabóias existentes devem ser recuperadas e mantidas na sua forma original.

## **Artigo 15º**

### **Revestimentos**

1. A substituição de azulejos em fachadas só é permitida nos casos em que a sua conservação ou restauro seja comprovadamente impraticável.

2. Na situação referida no número anterior pode admitir-se a substituição dos azulejos primitivos por material idêntico, de características tanto quanto possível aproximadas.

3. A substituição de rebocos em fachadas deve ser feita de forma a recuperar a aparência original do edifício e a receber acabamentos de pintura a calou tinta não texturada de cor apropriada.

4. A remoção de rebocos com a finalidade de tomar aparentes as alvenarias existentes só é permitida quando se comprovar ser essa a forma original de acabamento do edifício ou, não sendo, se se reconhecer que essa solução assegura um bom enquadramento do edifício na envolvente.

5. A substituição de materiais tradicionais de revestimento das empenas só é permitida nos casos em que a sua conservação ou restauro seja comprovada mente impraticável.

6. Na situação referida no número anterior pode admitir-se a substituição de revestimentos de empenas por materiais diferentes desde que garanta uma boa integração na envolvente.



## **CAPÍTULO V DEMOLIÇÕES E DESMONTAGENS**

### **Artigo 16º**

#### **Obrigatoriedade de licença e requisitos de admissibilidade**

1. A demolição ou desmontagem total ou parcial de edificações ou seus componentes carece de licença municipal que só pode ser concedida depois de efectuada vistoria pelos competentes serviços da Câmara Municipal de Braga e nas seguintes condições:

- a) Se a edificação ou qualquer sua componente apresentar estado de ruína iminente, constituindo perigo para a saúde e segurança das pessoas;
- b) Se a edificação apresentar características visivelmente dissonantes do conjunto onde se integra e vier a ser aprovado projecto para edificação alternativa.

2. Pedido de licença de demolição deve, quanto possível, ser instruído com levantamento fotográfico e/ou desenhado do edifício existente.

3. Sempre que o pedido de licença de demolição seja formulado ao abrigo da alínea a) do número 1, a Câmara Municipal de Braga deve determinar:

- a) Quais os elementos cuja demolição se impõe, em função do estado de conservação do edifício;
- b) Quais os elementos que devem ser devidamente desmontados e acondicionados, com vista à sua reutilização na reconstrução do edifício ou na construção alternativa aprovada.

## **CAPÍTULO VI RECONSTRUÇÕES E RECUPERAÇÕES**

### **Artigo 17º**

#### **Obrigatoriedade de licença**

Todas as obras de construção ou recuperação de edifícios situados no Centro Histórico carecem de licença municipal.



## **Artigo 18º**

### **Requisitos para apresentação de projectos**

1. Os processos relativos a projectos de obras de reconstrução ou recuperação devem incluir os elementos enumerados nas Normas para Organização de Processos que constituem o anexo 2 do presente regulamento.

2. A Câmara Municipal de Braga pode ainda exigir a apresentação dos elementos complementares que repute indispensáveis à compreensão do projecto.

## **Artigo 19º**

### **Condicionantes às obras de reconstrução e recuperação**

1. Os projectos de reconstrução e recuperação devem respeitar as características exteriores dos edifícios, bem como integrar os elementos arquitectónicos, plásticos ou decorativos mais expressivos da construção pré-existente e observar ainda as disposições pertinentes do Capítulo IV.

2. Sem prejuízo da norma definida no número 1, podem ser admitidas soluções que recorram a linguagens, materiais e processos construtivos não tradicionais, desde que devidamente integrados no edifício e na sua envolvente.

## **Artigo 20º**

### **Excepções à aplicabilidade do R.G.E.U.**

1. Nos casos em que a aplicação integral do Regulamento Geral de Edificações Urbanas seja comprovadamente incompatível com a reconstrução e recuperação de edifícios, pode ser dispensada a sua aplicação, designadamente:

- a) Quando a manutenção das cotas da fachada impõe pés-direitos inferiores aos mínimos regulamentares;
- b) Quando as dimensões e configurações do lote não permitam a organização regulamentar dos compartimentos de modo satisfatório;
- c) Quando as condicionantes do lote não permitam o respeito pelas áreas mínimas regulamentares.

2. As tolerâncias previstas no número anterior só podem ser admitidas desde que se demonstre que a solução proposta assegura a funcionalidade, a iluminação e a ventilação convenientes.



**CAPÍTULO VII**  
**AMPLIAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE RAIZ**

**Artigo 21º**

**Obrigatoriedade de licença**

Todas as obras de ampliação ou construção de raiz de edifícios situados no Centro Histórico carecem de licença municipal.

**Artigo 22º**

**Requisitos para apresentação de projectos**

1. Os processos relativos a projectos de obras de reconstrução ou recuperação devem incluir os elementos enumerados nas Normas para Organização de Processos que constituem o anexo 2 do presente regulamento.

2. A Câmara Municipal de Braga pode ainda exigir a apresentação dos elementos complementares que repute indispensáveis à compreensão do projecto.

**Artigo 23º/A**

**Condicionantes às obras de ampliação e construção de raiz**

1. Os projectos relativos a obras de ampliação e construção de raiz devem respeitar as características exteriores do conjunto envolvente e, no caso das ampliações, ter ainda em consideração a articulação necessária com o edifício a ampliar e observar os condicionalismos previstos nos Capítulos IV, V e VI.

2. Os projectos relativos a obras de ampliação e construção de raiz podem recorrer a linguagens contemporâneas e a materiais ou processos construtivos não tradicionais, desde que seja assegurado o disposto no número 1.

3. As alterações de cêrcea e volume de edifícios devem atender sempre à cêrcea predominante no conjunto envolvente, não sendo factor constitutivo de direitos a eventual existência de edifício ou edifícios que a excedam.

4. As ampliações em profundidade ou em anexo só podem ser permitidas desde que sejam asseguradas as indispensáveis condições de insolação e salubridade do edifício ampliado e da envolvente.



5. Nas construções de raiz a profundidade dos pisos térreos deve respeitar os condicionalismos definidos no número anterior e ainda não exceder 75% da superfície do lote.

6. A profundidade de todos os pisos deve ter em conta a necessária articulação com as dos prédios contíguos, podendo, só neste caso ultrapassar as definidas no artigo 22º do Regulamento do Plano Director Municipal de Braga.

## **Artigo 23º/B**

### **Exceções à aplicabilidade do R.G.E.U**

1. Nos casos em que a aplicação integral do Regulamento Geral de Edificações Urbanas seja comprovadamente incompatível com a ampliação e construção de raiz de edifícios, pode ser dispensada a sua aplicação, designadamente:

- a) Quando as dimensões e configurações do lote não permitam a organização regulamentar dos compartimentos de modo satisfatório;
- b) Quando as condicionantes do lote não permitam o respeito pelas áreas mínimas e proporções dos compartimentos regulamentares;
- c) Quando o cumprimento do disposto no número 3 do artigo 23/A seja incompatível com o disposto no artigo 59º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas.

2. As tolerâncias previstas no número anterior só podem ser admitidas desde que se demonstre que a solução proposta assegura a funcionalidade, a iluminação e a ventilação convenientes.

## **CAPÍTULO VII**

### **FUNÇÕES E USOS DOS EDIFÍCIOS**

## **Artigo 24º**

### **Critérios gerais**

1. Os diferentes usos e funções dos edifícios do centro Histórico devem distribuir-se de forma equilibrada e de modo a assegurar-se o predomínio da componente habitacional.

2. Outras ocupações – comerciais, artesanais e de serviços - podem ser autorizadas desde que contribuam para a revitalização da zona e sejam compatíveis com a utilização habitacional dos edifícios.



3. A implantação de novas funções e usos em edifícios do Centro Histórico só pode ser autorizada desde que não acarrete efeitos prejudiciais à circulação de viaturas e peões na zona.

4. Salvo situações devidamente justificadas, é vedada a utilização integral de edifícios do Centro Histórico com ocupações não habitacionais, desde que contribua para a revitalização do Centro Histórico.

5. A alteração de funções e usos dos edifícios deve ter em consideração o carácter e organização do interior das construções e em especial a localização da caixa de escada e dos espaços de circulação a ela ligados.

## Artigo 25º

### Funções não residenciais

1. A instalação em pisos térreos de estabelecimentos comerciais ou de prestações de serviços, bem como de oficinas de artesanato ou de pequenas indústria é permitida na condição de:

- a) Se assegurar o acesso independente aos pisos superiores nos prédios em regime de propriedade horizontal;
- b) Se manterem os vãos existentes;
- c) Não se aplicarem palas ou montras salientes relativamente ao plano das fachadas

2. Para além da ocupação do piso térreo, e salvo as situações previstas no número 4 do artigo 24º, é permitida a coexistência de funções não habitacionais com habitações no mesmo edifício desde que, cumulativamente:

- a) Em cada piso exista uma única função;
- b) As diferentes funções não se exerçam em pisos alternados;
- c) Os pisos superiores sejam reservados à habitação;
- d) O edifício possua mais do que três pisos;
- e) No contexto referido no número anterior é permitido;
- f) Um piso com funções não habitacionais nos edifícios com quatro pisos;
- g) Dois pisos com aquela ocupação nos edifícios com mais de quatro pisos.



## Artigo 26º

### Unidades hoteleiras

1. É permitida a instalação de novas unidades hoteleiras desde que, cumulativamente:

- a) Não sejam alterados significativamente os volumes de circulação automóvel da zona em que se pretenda inseri-las;
- b) Sejam asseguradas, em espaço próprio, as necessidades de estacionamento, num mínimo de um lugar por cada cinco quartos, se estas não estiverem garantidas por parque público situado a menos de 200 metros.

## CAPÍTULO IX PUBLICIDADE

### Artigo 27º

#### Condicionalismos

1. A colocação de mensagens publicitárias em edifícios ou vias públicas do Centro Histórico carece de prévio licenciamento e deve respeitar, na sua forma, volume, cor e iluminação o carácter ambiental da zona.

2. Os processos de licenciamento de suportes publicitários devem incluir peças desenhadas e/ou fotográficas elucidativas da sua relação com os elementos arquitectónicos afectados.

3. É interdita a aplicação de suportes publicitários nas seguintes situações:

- a) Sobre a cobertura dos edifícios;
- b) Nas empenas ou fachadas sempre que, pela sua forma, volume, cor, material ou iluminação prejudiquem a fisionomia do edifício ou enfiamentos visuais relevantes.
- c) Sempre que prejudiquem a leitura de qualquer elemento característico do edifício ou do conjunto em que se pretendam integrar, nomeadamente, grades, sacadas, cantarias e azulejos.



## **CAPÍTULO X INCENTIVOS**

### **Artigo 28º**

#### **Atribuição**

Tendo em vista estimular a salvaguarda e revitalização do Centro Histórico a Câmara Municipal de Braga deverá promover um conjunto de incentivos a regulamentar especificamente.

## **CAPÍTULO XI SANÇÕES**

### **Artigo 29º**

#### **Regime especial**

1. Sem prejuízo da aplicação de quaisquer outras penalidades, as infracções ao presente regulamento constituem contra ordenação punível, de acordo com as coimas previstas no RGEU.

2. A prática de infracções ao presente regulamento deve ser considerada circunstância agravante para efeito de graduação das penas aplicáveis pela Câmara Municipal de Braga.

3. A negligência e a tentativa serão puníveis.

### **Artigo 30º**

#### **Sanções acessórias**

Para além das penalidades previstas no artigo anterior, a Câmara Municipal de Braga pode determinar que seja reposta a situação anterior à prática de infracção.



**CAPÍTULO XII  
DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 31º**

**Casos omissos**

Os casos omissos no presente regulamento serão resolvidos pontualmente pela Câmara de Braga, devendo os respectivos processos ser previamente informados pelos serviços competentes.

**Artigo 32º**

**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor quinze dias após a publicação do edital informando a sua aprovação.

**ANEXO 1**

Planta da área de aplicação do Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico da Cidade de Braga.