

## MINISTÉRIOS DA EDUCAÇÃO E DA SAÚDE

### Portaria n.º 1176/2000

de 14 de Dezembro

Tendo em vista a necessidade de assegurar a continuidade dos trabalhos preparatórios da instalação e entrada em funcionamento da Faculdade de Ciências da Saúde da Universidade da Beira Interior, criada no âmbito da Resolução do Conselho de Ministros n.º 140/98, de 4 de Dezembro, por despacho do Ministro da Educação de 26 de Maio de 2000, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 122;

Ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 94/91, de 26 de Fevereiro:

Manda o Governo, pelos Ministros da Educação e da Saúde, que a Faculdade de Ciências da Saúde da Universidade da Beira Interior passe a estar articulada institucionalmente, nos termos definidos pelo Decreto-Lei n.º 94/91, de 26 de Fevereiro, com as instituições hospitalares e estabelecimentos de saúde adiante indicados:

- a) Centro Hospitalar da Cova da Beira;
- b) Hospital Amato Lusitano — Castelo Branco;
- c) Hospital de Sousa Martins, Guarda;
- d) Centros de saúde das Sub-Regiões de Saúde de Castelo Branco e da Guarda que vierem a ser designados por despacho conjunto do reitor da Universidade da Beira Interior e do presidente da Administração Regional de Saúde da Região do Centro.

Em 19 de Setembro de 2000.

Pelo Ministro da Educação, *José Joaquim Dinis Reis*, Secretário de Estado do Ensino Superior. — Pela Ministra da Saúde, *Nelson Madeira Baltazar*, Secretário de Estado dos Recursos Humanos e da Modernização da Saúde.

## REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Secretaria Regional do Ambiente

### Decreto Regulamentar Regional n.º 37/2000/A

A Assembleia Municipal de Ponta Delgada aprovou, em 24 de Fevereiro de 2000, o Plano de Urbanização de Ponta Delgada e Áreas Envolventes, do concelho de Ponta Delgada.

Na sequência dessa aprovação, foi devidamente instruído o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento territorial, nos termos do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, adaptado à Região pelo Decreto Legislativo Regional n.º 14/2000/A, de 23 de Maio, verificando-se que foram cumpridas todas as formalidades, nomeadamente as que respeitam à realização do inquérito público que ocorreu em Julho de 1998.

Assim:

Considerando o parecer favorável dos serviços dependentes do Secretário Regional Adjunto da Presidência;

Considerando o disposto nos artigos 23.º da Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e 8.º do Decreto Legislativo Regional n.º 14/2000/A, de 23 de Maio:

Tendo em conta o disposto no n.º 5 do artigo 8.º do Decreto Legislativo Regional n.º 14/2000/A, de 23 de Maio, e nos termos da alínea o) do artigo 60.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores e da alínea d) do n.º 1 do artigo 227.º da Constituição, o Governo Regional decreta o seguinte:

#### Artigo 1.º

É ratificado o Plano de Urbanização de Ponta Delgada e Áreas Envolventes, do concelho de Ponta Delgada, nos termos dos artigos seguintes, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publica em anexo ao presente diploma, dele fazendo parte integrante.

#### Artigo 2.º

A ratificação referida no artigo anterior obedece às determinações seguintes:

- a) As disposições constantes dos artigos 43.º e 44.º do Regulamento devem aplicar-se apenas à área inserida nos limites das ZUR — zonas urbanas de reconversão — assinaladas na planta de zonamento;
- b) Devem-se entender como urbanas, exceptuando a do prédio militar da Castanheira, nos termos do disposto no número seguinte, todas as zonas de equipamentos colectivos existentes, aplicando-se a estas o disposto no artigo 46.º do Regulamento;
- c) Devem-se entender como zonas de expansão todas as zonas de equipamentos colectivos propostos, aplicando-se a estas o disposto no artigo 56.º do Regulamento;
- d) Devem-se entender como planos de pormenor os planos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 29.º e nos artigos 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, 59.º e 78.º, todos do Regulamento, atendendo ao facto de que a figura dos planos de salvaguarda não está conforme com a tipologia de planos legalmente em vigor;
- e) Na alínea a) do n.º 1 do artigo 78.º do Regulamento deverá substituir-se «ZHZU» por «ZHSV»;
- f) No anexo II do Regulamento — «Relação da legislação» — deve ser aditado à listagem apresentada o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, adaptado à Região pelo Decreto Legislativo Regional n.º 14/2000/A, de 23 de Maio, que revogou o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e suas alterações e adaptações à Região Autónoma dos Açores;
- g) As competências referidas no n.º 7 do artigo 59.º do Regulamento reportam-se à Direcção Regional da Cultura;

- h) A elaboração de planos de pormenor para as zonas «passíveis de classificação» estabelecida na parte inicial do artigo 60.º do Regulamento de Ponta Delgada e Áreas Envolventes e não decorre de nenhuma imposição legal, ao contrário do que é mencionado nessa parte do Regulamento;
- i) Relativamente ao que dispõe o n.º 15 dos artigos 30.º a 34.º do Regulamento, deverá atender-se não ao disposto no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho, mas sim ao disposto no Decreto Legislativo Regional n.º 11/2000/A, de 19 de Maio;
- j) No artigo 67.º deve-se escrever «predominante» no lugar de «pré-dominante».

### Artigo 3.º

São de excluir da ratificação:

- a) A zona de equipamento militar na Castanheira, assinalada na planta de zonamento, devendo permanecer o disposto no Plano Director Municipal de Ponta Delgada, pois para o que a planta expressa na referida zona não é possível fazer corresponder nenhum regime;
- b) O n.º 8 do artigo 60.º do Regulamento, por obrigar a pareceres não previstos na lei, na medida em que apenas serão objecto de parecer da Direcção Regional da Cultura os projectos de obras a realizar em edifícios já classificados, e suas áreas de protecção, ou então em edifícios cujo processo de classificação já foi aberto naqueles serviços, e de acordo com o disposto no Decreto Legislativo Regional n.º 11/2000/A, de 19 de Maio;
- c) O adjectivo «ratificados» constante do n.º 5 do artigo 45.º e do n.º 1 do artigo 46.º por constituir uma exigência nem sempre prevista pela legislação em vigor.

### Artigo 4.º

É ratificada a proposta formulada pelo Plano de Urbanização de Ponta Delgada e Áreas Envolventes de criação/expansão dos espaços urbanizáveis situados na zona Covoada e na Relva, determinando esta opção a desafectação da Reserva Agrícola Regional dos espaços em causa.

Aprovado em Conselho do Governo Regional, em Angra do Heroísmo, em 25 de Setembro de 2000.

O Presidente do Governo Regional, *Carlos Manuel Martins do Vale César*.

Assinado em Angra do Heroísmo em 10 de Novembro de 2000.

Publique-se.

O Ministro da República para a Região Autónoma dos Açores, *Alberto Manuel de Sequeira Leal Sampaio da Nóvoa*.

## REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE PONTA DELGADA E ÁREAS ENVOLVENTES

### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

#### SECÇÃO I

#### Disposições comuns

##### Artigo 1.º

##### Objecto

O Plano de Urbanização de Ponta Delgada e Áreas Envolventes, adiante designado por Plano, tem por objectivos estabelecer as regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo e definir as normas gerais de gestão urbanística a observar na respectiva implementação.

##### Artigo 2.º

##### Âmbito

A área de intervenção do Plano abrange a área delimitada na planta anexa ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

##### Artigo 3.º

##### Vinculação

Todas as intervenções, quer de iniciativa pública, privada ou cooperativa, a realizar na área abrangida pelo Plano observarão o presente Regulamento e respectivos elementos de expressão gráfica, sem prejuízo do exercício das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

##### Artigo 4.º

##### Composição e constituição

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- Regulamento traduzido graficamente nas seguintes alíneas b) e c);
- Planta de zonamento, que delimita categorias de espaços em função do uso dominante, estabelece unidades e sub-unidades operativas de planeamento e gestão, representada pelo cartograma n.º 33, A, B, C, à escala de 1:5000;
- Planta de condicionantes, contendo as servidões administrativas, as restrições de utilidade pública e as áreas de protecção a edifícios classificados, representada pelo cartograma n.º 19.

2 — Constituem elementos complementares do Plano:

- Relatório, contendo a síntese e descrição de todas as propostas de ordenamento da área de intervenção, a que correspondem os capítulos 16, 17, 18 e 19 da memória descritiva;
- Planta de enquadramento, que abrange a área de intervenção e a zona envolvente, assinalando a primeira, bem como as principais vias de comunicação que a servem (cartograma n.º 1, à escala de 1:25 000);
- Programa de execução, que contém disposições indicativas sobre o escalonamento temporal das principais obras públicas a cargo do município e de elaboração ou revisão de outros planos municipais, a que corresponde o capítulo 21 da memória descritiva;
- Programa de financiamento, que contém a estimativa de custos das realizações municipais previstas no Plano e menciona, de forma indirecta, as fontes de financiamento por fases de execução, a que corresponde o capítulo 22 da memória descritiva.

3 — Constituem elementos anexos ao Plano:

- Os estudos de caracterização física, social, económica e urbanística que fundamentam a solução proposta, a que correspondem os capítulos 1 a 15 da memória descritiva e os cartogramas n.ºs 3 a 32, à escala de 1:10 000 e de 1:5000;
- O extracto do Regulamento e da planta de síntese do plano mais abrangente — o Plano Director Municipal do Concelho de Ponta Delgada —, salientando disposições que são alteradas por este Plano, a que correspondem o capítulo 17 e o cartograma n.º 34 da memória descritiva;
- A planta da situação existente, a que corresponde o cartograma n.º 2, à escala de 1:10 000.

## Artigo 5.º

**Vigência**

O Plano entra em vigor na data de publicação no *Diário de Repùblica* e deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos, salvo se a Câmara Municipal de Ponta Delgada, nos termos da legislação em vigor, entenda promover a antecipação da revisão.

## SECÇÃO II

**Formas de articulação com outros planos**

## Artigo 6.º

**Estudos e planos de ordenamento de âmbito territorial mais amplo**

1 — As disposições constantes no presente Plano de Urbanização, nomeadamente no que concerne à ocupação do solo e parâmetros urbanísticos da sua utilização, constituirão elementos de informação para os seguintes planos:

- a) Plano Director Municipal;
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território;
- c) Plano Director de Turismo;
- d) Plano de Ordenamento da Faixa Costeira Sul da Ilha de São Miguel.

2 — Quaisquer soluções contidas nos planos mencionados no número anterior que colidam com o Plano deverão ser objecto de comunicação à autarquia, no sentido de proporcionar a necessária compatibilização através do processo de revisão.

## Artigo 7.º

**Planos de ordenamento de âmbito territorial mais restrito**

1 — Os planos de pormenor previstos na área de intervenção do Plano deverão observar as disposições do presente Regulamento.

2 — Os planos de pormenor cuja elaboração decorre do Plano deverão considerar as respectivas prescrições.

## CAPÍTULO II

**Prescrições de protecção e condicionantes**

## SECÇÃO I

**Servidões e restrições de utilidade pública**

## Artigo 8.º

**Servidões e restrições de utilidade pública**

1 — Na área de intervenção do Plano verificam-se as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- a) Reserva Ecológica Regional (proposta), reportada à preservação e defesa do ambiente natural;
- b) Zonas de protecção a monumentos, imóveis de interesse público e valores concelhios reportados à defesa do património cultural;
- c) Servidões reportadas à defesa e protecção das seguintes infra-estruturas:

Aeronáuticas;  
Portuárias;  
Radioeléctricas;  
Viárias;  
Eléctricas;  
Saneamento básico;  
Faróis;  
Marcos geodésicos;

- d) Servidões de protecção aos estabelecimentos escolares, prisionais, cemitérios e ao Observatório Meteorológico de Ponta Delgada.

2 — Todas as áreas de servidão existentes encontram-se assinaladas no cartograma n.º 19 («Condicionantes — Servidões e restrições de utilidade pública»), à escala de 1:10 000.

## SECÇÃO II

**Património natural**

## Artigo 9.º

**Proposta de Reserva Ecológica Regional**

1 — Áreas delimitadas no cartograma n.º 19 de acordo com os princípios estabelecidos em legislação própria, contemplando as seguintes situações:

- a) Orla costeira — faixa de protecção determinada, de dimensão variável atendendo aos desníveis das arribas e falésias, às situações urbanas, aos rochedos imersos no mar e ainda a zonas de praias;
- b) Linhas de água e leitos de cheia;
- c) Zonas de declives superiores a 30% — correspondem a encostas dos picos vulcânicos e a troços de linha de costa, sobrepondo-se à protecção da orla costeira (domínio público hídrico);
- d) Zonas de paisagem protegida — biótopo do Rosto de Cão.

2 — Estas áreas encontram-se sujeitas às condicionantes decorrentes dos princípios legais estabelecidos, sendo relevante a proibição genérica nos solos que as constituem de todas as acções que diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades, nomeadamente vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, execução de aterros e escavações e destruição do coberto vegetal do solo vivo e das condições de sobrevivência das espécies animais.

## Artigo 10.º

**Reserva Agrícola Regional**

1 — Áreas delimitadas no cartograma n.º 19 e de acordo com a carta da Reserva Agrícola Regional, já publicada (\*).

2 — Estas áreas encontram-se sujeitas ao regime legal estabelecido, sendo essencialmente relevante a proibição de todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades, nomeadamente a sua utilização para fins não agrícolas, para a construção de edifícios, para a execução de aterros e escavações, com excepção de obras com fins agrícolas ou que permitam a fixação permanente de agricultores nos seus prédios rústicos.

(\*) A área definida na carta da Reserva Agrícola Regional já publicada deverá ser acertada de acordo com os limites definidos na planta de zonamento.

## Artigo 11.º

**Domínio público hídrico**

1 — Constituída pela zona litoral da área do Plano e pelos leitos de curso de água, nascentes, lagos e ribeiros.

2 — As zonas incluídas no domínio público hídrico encontram-se sujeitas aos condicionamentos decorrentes da legislação em vigor.

## SECÇÃO III

**Património cultural**

## Artigo 12.º

**Zonas de protecção a monumentos, imóveis de interesse público e valores concelhios**

1 — Todos os imóveis classificados dispõem de zona de uma área envolvente de protecção.

2 — Enquanto outra não for especialmente fixada, os imóveis classificados beneficiam de uma área de protecção de 100 m.

## SECÇÃO IV

**Servidões militares e de defesa**

## Artigo 13.º

**Defesa nacional**

1 — As áreas de servidão militar estão definidas no cartograma n.º 19 e são constituídas por:

- a) Depósito «POLNATO» de Ponta Delgada;
- b) Servidão militar da estação de Rádio Naval;
- c) PM 42/Ponta Delgada — quartel de São Gonçalo;
- d) PM 2/Ponta Delgada — carreira de tiro da Fajã de Cima;
- e) PM 41/Ponta Delgada — quartel dos Arrifes.

2 — Na área de servidão militar observam-se os condicionamentos decorrentes da legislação em vigor, sendo relevante a autorização prévia da entidade militar para as seguintes acções ou actividades:

- a) Construções de qualquer natureza;
- b) Alterações do relevo e de configuração do solo;
- c) Plantações ou derrube de árvores e arbustos;
- d) Depósitos permanentes ou temporários de materiais explosivos ou perigosos.

3 — Para além das autorizações genéricas referidas no número anterior, observam-se os seguintes regimes específicos:

3.1 — Servidão militar para o depósito «POLNATO» de Ponta Delgada:

- a) Zona 1 — definida uma faixa *non aedificandi* de 10 m para o exterior da vedação das instalações existentes;
- b) Zona 2 — definida uma zona de segurança para as condutas existentes entre as instalações e o enraizamento do molhe de Ponta Delgada;
- c) Zona 3 — definida uma zona de segurança das condutas colocadas ao longo do molhe do porto.

3.2 — Servidão militar da estação de Rádio Naval de Ponta Delgada, localizada na freguesia de Fajã de Cima, compreendendo:

- a) Área 1 — com uma superfície de cerca de 40,19 ha, correspondendo 10% desta superfície ao terreno da estação de Rádio Naval e, com excepção de uma pequena parcela urbana, é essencialmente rural;
- b) Área 2 — interdição à instalação de construções metálicas, ou de betão armado, cuja altura vá prejudicar o «ângulo de fogo» das antenas da ERN, estando subdividida em:
  - b.1) Zona I — em que toda e qualquer acção de construção necessita de prévia licença da autoridade militar;
  - b.2) Zona II — em que qualquer construção não pode exceder um piso;
  - b.3) Zonas III e IV — onde se admite, respectivamente, a edificação de construções com três e cinco pisos.

3.3 — Servidão militar do prédio n.º 42/Ponta Delgada — quartel de São Gonçalo, considerando a proposta de servidão militar do quartel de São Gonçalo, compreendendo a protecção da área circundante às instalações existentes, limitada exteriormente por um polígono paralelo ao prédio militar e dele equidistante 50 m.

3.4 — Servidão militar do prédio n.º 2/Ponta Delgada — carreira de tiro da Fajã de Cima, considerando a proposta de servidão militar, a protecção da área circundante é abrangida parcialmente pela área de intervenção do Plano de Urbanização.

3.5 — Servidão militar do prédio n.º 41/Ponta Delgada — quartel dos Arrifes:

Área 1 — compreende a protecção de uma área circundante às instalações existentes, limitada exteriormente por um polígono paralelo ao prédio militar, dele equidistante 50 m.

Toda e qualquer acção (construção ou alteração à situação existente) necessita de prévia licença de autoridade militar;

Área 2 — paralela à área 1 e dela distante 150 m. Esta área é condicionada ao descrito na área anterior, podendo ser dispensadas de licença da autoridade militar as construções que não excedam os dois pisos, muros e árvores.

## SECÇÃO V

### Infra-estruturas

#### Artigo 14.º

#### Aeronáuticas

Os condicionamentos decorrem do disposto na legislação em vigor, sendo relevante a definição:

- a) De servidões de obstáculos — delimitada por planos oblíquos orientados segundo a pista do aeroporto e ainda por dois círculos com raio de 4 km e centro nos extremos da pista, define os limiares de altura de edificações compreendidos entre as cotas 61,5 m e 113 m, conforme registo cartográfico;
- b) De servidão radioelétrica — com base no *localizer* existente (topo poente da pista), define uma área *non aedificandi* delimitada por um círculo de raio de 4000 m e um plano frontal à pista de inclinação 2% até à cota 113 m;
- c) De servidão de ruído — estabelece, a nível do solo, três limiares de ruído: 35, 40 e 45 NEF, considerando o limiar

de 40 NEF como determinante para a localização de imóveis de carácter residencial ou de uso colectivo, como equipamentos escolares, de saúde, cultural ou desportivo.

A ANA, E. P., deverá ser devidamente consultada de qualquer pretensão de alteração do uso do solo nas áreas sujeitas às servidões aeronáuticas e que se situem fora dos limites do aeroporto.

#### Artigo 15.º

#### Infra-estruturas portuárias

Os condicionamentos decorrem do disposto na legislação em vigor, sendo relevante a observância de medidas de protecção contra a poluição e a prévia licença da Junta Autónoma dos Portos para qualquer acção na sua área de jurisdição.

#### Artigo 16.º

#### Infra-estruturas radioelétricas

Os condicionamentos decorrentes do disposto na legislação em vigor, sendo relevantes:

- a) A proibição da construção ou manutenção de edifícios ou outros obstáculos;
- b) A definição de área de libertação primária num raio de 500 m em volta do centro emissor da RDP, onde as construções devem ser determinadas por baixos índices de ocupação;
- c) Servidão referente ao Centro de Fiscalização dos Açores. Todas as condicionantes decorrentes do disposto na legislação em vigor, sendo relevantes:
  - c.1) Zona de libertação primária — instalação de estruturas metálicas, construção de edifícios que ultrapassem a altitude máxima de 145 m dentro dos 150 m que circundam o Centro de Fiscalização Radioelétrico, construção de edifícios cujo nível ultrapasse em 10 m a cota do terreno em relação ao nível do mar, plantação de árvores, construção de estradas e instalação de linhas eléctricas;
  - c.2) Zona de libertação secundária — área 1 — delimitada com um raio de 1000 m em relação à zona primária. É irrelevante a montagem de novas linhas aéreas com tensão superior a 5 kW.

#### Artigo 17.º

#### Infra-estruturas viárias

1 — Via envolvente. — Todos os condicionamentos decorrentes do disposto na legislação em vigor, sendo relevantes a delimitação de zona *non aedificandi* de 20 m a 50 m para cada um dos lados da via projectada.

2 — Outras infra-estruturas viárias:

- a) Todas as estradas regionais de 1.ª e 2.ª e as estradas e caminhos municipais;
- b) Todos os condicionamentos decorrentes do disposto na legislação vigente, com referência às áreas exteriores urbanas, sendo as mais relevantes as seguintes:
  - b.1) Nas estradas regionais de 1.ª, uma faixa *non aedificandi* com uma largura de 15 m a contar do limite da plataforma da estrada;
  - b.2) Nas estradas regionais de 2.ª, uma faixa *non aedificandi* com uma largura de 12 m a contar do limite da plataforma da estrada;
  - b.3) Nas estradas e caminhos municipais, uma faixa *non aedificandi* com uma largura de 6 m ou 4,5 m, medida para um e outro lado do eixo da plataforma da estrada, consoante se trate de estradas ou caminhos municipais.

#### Artigo 18.º

#### Infra-estruturas eléctricas

As acções de construção na vizinhança de infra-estruturas de produção, transformação, transporte e distribuição de energia eléctrica observarão os condicionamentos fixados na legislação em vigor.

#### Artigo 19.º

#### Saneamento básico

1 — É interdita a edificação sobre colectores da rede de esgoto público ou privado.

2 — É estabelecida uma faixa de protecção com a largura de 250 m, medida para além dos limites exteriores definidos para as áreas de captação de água e para os reservatórios, na qual é interdita a construção ou a instalação de sumidouros, como acções que possam prejudicar a qualidade ou as condições sanitárias da água recolhida.

#### Artigo 20.º

##### Faróis

Quaisquer trabalhos ou actividades a realizar nas proximidades ou nas zonas de enfiamento destes dispositivos só poderão ser licenciados após parecer favorável da Direcção de Faróis.

#### Artigo 21.º

##### Marcos geodésicos

Todos os condicionamentos decorrentes da legislação em vigor, sendo mais relevantes os seguintes:

- a) Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm uma área de protecção em redor do sinal com um raio mínimo de 15 m, podendo aquele ser ampliado em função da importância daqueles elementos;
- b) Os projectos de obras ou de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem o parecer favorável do Instituto Geográfico Cadastral.

### SECÇÃO VI

#### Estabelecimentos escolares, prisionais, cemitérios e Observatório Meteorológico de Ponta Delgada

#### Artigo 22.º

##### Equipamentos escolares

1 — Os equipamentos escolares deverão ser implantados a distância não inferior a 200 m de cemitérios e de quaisquer estabelecimentos considerados insalubres, incómodos ou perigosos.

2 — Com um mínimo de 12 m de afastamento é interdita a execução de construções nas vizinhanças do equipamento escolar, devendo aquele ser correspondente a vez e meia a altura da edificação pretendida.

#### Artigo 23.º

##### Estabelecimentos prisionais

A edificação na área de servidão de estabelecimentos prisionais carece de prévia autorização da entidade competente.

#### Artigo 24.º

##### Cemitérios

Numa faixa de 200 m em relação aos cemitérios fica interdita a construção de qualquer equipamento escolar.

#### Artigo 25.º

##### Observatório Meteorológico de Ponta Delgada

Os condicionamentos decorrentes do disposto na legislação em vigor, sendo relevantes os seguintes:

- 1) Na área de protecção compreendida entre a circunferência de raio de 100 m, a partir do Observatório, é interdita:
  - a) A construção de novos edifícios ou ampliação dos existentes;
  - b) A plantação de árvores ou o levantamento de qualquer obstáculo;
- 2) Na área de protecção compreendida entre a circunferência de raio de 100 m e a circunferência de raio de 150 m, a partir do Observatório, é interdito:
  - a) O levantamento ou alteração de qualquer obstáculo que ultrapasse a linha de horizonte visível a partir do Observatório;
  - b) O estabelecimento de parques arborizados, industriais, oficinas, etc., que possam prejudicar as observações meteorológicas executadas no Observatório.

### CAPÍTULO III

#### Prescrições urbanísticas

#### SECÇÃO I

##### Das classes de espaço

#### Artigo 26.º

##### Classes de espaços e categorias

1 — O Plano considera várias classes de espaço para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, intervenção no edificado e organização do território.

2 — Cada classe de espaço integra diferentes categorias, denominadas zonas, em função do seu estatuto urbanístico, do seu uso dominante, das morfologias urbanas e de ocupações e utilizações específicas propostas no Plano.

3 — As classes de espaços consideradas no Plano, delimitadas na planta de zonamento (cartograma n.º 33), são as seguintes:

- a) Espaços urbanos;
- b) Espaços urbanizáveis;
- c) Espaços culturais;
- d) Espaços industriais e armazéns;
- e) Espaços agrícolas;
- f) Espaços florestais;
- g) Espaços naturais;
- h) Espaços-canais.

#### SECÇÃO II

##### Dos espaços urbanos

#### Artigo 27.º

##### Espaços urbanos

1 — Os espaços urbanos caracterizam-se por possuírem um elevado grau de infra-estruturação e densidade de construção, sendo o seu uso actual predominantemente urbano.

2 — Os espaços urbanos são espaços consolidados, nos quais deverá ser mantida, completada e melhorada a morfologia urbana existente.

#### Artigo 28.º

##### Das categorias dos espaços urbanos

Os espaços urbanos subdividem-se nas seguintes categorias:

1 — Zonas históricas de salvaguarda e valorização — ZHSV:

- a) Zona histórica de Ponta Delgada:
  - a.1) Núcleo histórico central de Ponta Delgada — ZHSV 1;
  - a.2) Zona histórica envolvente ao núcleo histórico central de Ponta Delgada — ZHSV 2;
- b) Conjuntos urbanos de valor:
  - b.1) Conjunto urbano de Santa Clara — ZHSV 3;
  - b.2) Conjunto urbano de Fajã de Baixo — ZHSV 4;
  - b.3) Conjunto urbano de São Roque — ZHSV 5;

2 — Zonas urbanas consolidadas — ZC:

- a) Zona urbana consolidada da cidade de Ponta Delgada — ZC 1;
- b) Zona urbana consolidada dos Arrifes/Covoada — ZC 2;
- c) Zona urbana consolidada de Relva — ZC 3;
- d) Zona urbana consolidada de Fajã de Cima — ZC 4;
- e) Zona urbana consolidada de Fajã de Baixo — ZC 5;
- f) Zona urbana consolidada de São Roque/Livramento — ZC 6;

3 — Zonas urbanas de reconversão — ZUR:

- a) Zona urbana de reconversão — Rua de Lisboa/Avenida do Príncipe do Mónaco/Santa Catarina — ZUR 1;
- b) Zona urbana de reconversão da Pranchinha — ZUR 2;

4 — Zonas de povoamento disperso;

5 — Equipamentos colectivos existentes — ECE.

#### Artigo 29.º

##### Zonas históricas de salvaguarda e valorização

1 — Âmbito e objectivo:

a) As zonas históricas delimitadas na planta de zonamento (cartograma n.º 33) são espaços urbanos em que se pretende preservar

e valorizar os elementos patrimoniais e as suas características ambientais.

b) Estas zonas deverão ser objecto de um plano de salvaguarda e valorização, devendo observar-se as prescrições deste Regulamento até à aprovação do referido plano.

c) As zonas históricas de salvaguarda e valorização definidas no Plano e com regulamentação própria são:

2 — Zona histórica de Ponta Delgada, delimitada no cartograma n.º 33, compreende duas categorias distintas de espaços:

- a) Núcleo histórico central de Ponta Delgada — ZHSV 1, correspondente à zona de formação mais antiga da cidade e onde coexistem as funções centrais, comerciais, o terciário, serviços, equipamentos e habitação;
- b) Zona histórica envolvente ao núcleo histórico central de Ponta Delgada — ZHSV 2, corresponde à delimitação da zona consolidada da cidade, tal como se consignou até finais do século XIX;
- c) Nestas zonas históricas coexiste um conjunto de espaços urbanos de qualidade e edifício de valor patrimonial já classificados, ou passíveis de classificação, e ainda um conjunto de edifícios de arquitectura doméstica, no seu todo objecto de diferentes graus de protecção, salvaguarda e valorização.

3 — Conjuntos urbanos de valor delimitados no cartograma n.º 33 como conjuntos urbanos que se pretendem salvaguardar e valorizar:

- a) Conjunto urbano de Santa Clara — ZHSV 3, corresponde ao aglomerado mais antigo a ocidente da cidade, caracterizado por uma estrutura linear paralela à linha de costa e marginada por habitações de tipologia vernacular;
- b) Conjunto urbano de Fajã de Baixo — ZHSV 4, núcleo urbano de uma zona de quintas e estufas de cultura de ananás, onde coexistem exemplares de arquitectura erudita e vernacular;
- c) Conjunto urbano de São Roque — ZHSV 5, núcleo popular de elevada densidade edificada, com uma tipologia de construção de habitação de porta e janela.

#### Artigo 30.º

##### Núcleo histórico central de Ponta Delgada — ZHSV 1

Até à aprovação do Plano de Pormenor mencionado no artigo 29.º, esta zona fica sujeita à seguinte regulamentação:

1 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes só será autorizada nos casos seguintes, e após licenciamento de projecto de nova construção para o local:

- a) Desde que prevista em plano de pormenor aprovado;
- b) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes mestras resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- c) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes perante a apresentação de elementos elucidativos devidamente fundamentados e aprovados pelos Serviços Técnicos Municipais e desde que:
  - c.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor a preservar no cartograma n.º 33;
  - c.2) Não possuam elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor, identificados e reconhecidos em vistoria municipal;
  - c.3) Não seja possível a sua reutilização e adaptação para outras funções, mantendo os principais elementos arquitectónicos e construtivos de valor;
- d) Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;
- e) Em caso de demolições autorizadas deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significantes existentes, designadamente cantarias, varandas, gradeamentos, devidamente identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

2 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos e que ameacem degradar-se ou ruir por incuria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico ou urbano.

3 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição das demolidas nos casos referidos no n.º 1, ou em lotes ou terrenos ainda livres, fica sujeita às seguintes condições:

- a) Observância do alinhamento das fachadas pelo plano marginal do arruamento já definido, sem balanços superiores a 0,3 m;
- b) Para a determinação da altura máxima da fachada deverão ponderar as situações que se seguem, optando-se pelo que for mais aconselhável:
  - b.1) A altura da fachada do edifício demolido;
  - b.2) Três pisos ou 10 m;
  - b.3) A altura das fachadas dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou na rua onde se insere o lote;
- c) Não são admitidos pisos recuados, excepto na situação característica da arquitectura local de «falsas» ou «torrinhas»;
- d) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:
  - d.1) Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m poderá admitir-se uma profundidade superior concordante;
  - d.2) Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis ou utilizáveis contíguos;
- e) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de 1,5 carros por fogo em habitação colectiva e 1 carro por fogo em habitação unifamiliar e ou 2 carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:
  - e.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
  - e.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo, no entanto, admissível nos casos em que se criem funções habitacionais e não se agrave a situação local;
- f) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente edificada.

4 — Modificações em edifícios. — A modificação interior ou exterior dos edifícios existentes deve assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução, garantir a sua estabilidade, atendendo ainda aos seguintes aspectos:

- a) A manutenção da volumetria do edifício e cobertura existentes;
- b) A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagem. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 11;
- d) A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes;
- e) A modificação interior ou exterior referida no número anterior deverá ter como justificação:
  - e.1) Melhoria das condições de habitabilidade;
  - e.2) Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;
  - e.3) Criação de garagens.

5 — Ampliações em edifícios. — São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento desde que:

- a) O aumento do número de pisos corresponda à ocorrência dominante na parte do quarteirão ou rua onde se insere o edifício, não podendo ultrapassar:
  - a.1) Três pisos ou 10 m de fachada;
  - a.2) A altura das fachadas dos edifícios confinantes;
- b) Não sejam admitidos andares recuados relativamente ao estabelecido nas condições da alínea anterior, com excepção de soluções de «torrinhas» ou «falsas», segundo os processos tradicionais;

- c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 0,30% de superfície livre do mesmo;
- d) Sejam asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de 1,5 carros por fogo em habitação colectiva e 1 carro por fogo em habitação unifamiliar e ou 2 carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:

- d.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
- d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo, no entanto, admissível nos casos em que se crie ou mantenha funções habitacionais e não se agrave a situação local.

#### 6 — Ocupação de logradouros:

a) É interdita a destruição do coberto vegetal dos logradouros e jardins particulares existentes referenciados no cartograma n.º 33, bem como a sua ocupação por construções, salvaguardando as situações de boa integração nesses valores.

b) A construção no interior dos logradouros por ampliação dos edifícios existentes ou por anexos não pode ocupar mais de 30% da sua área livre, excepto se se destinar a estacionamento público.

c) Quando existirem muros delimitando logradouros ou jardins privados, estes deverão ser mantidos quando a sua qualidade o justifique, podendo ser rasgadas aberturas ou vãos a partir dos espaços públicos que permitam a visão dos espaços verdes interiores.

#### 7 — Utilizações:

a) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indústrias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou excesso de estacionamento na via pública.

b) Em novos edifícios, ou em reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar serão condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, atendendo às especificações do local, devendo sempre prevalecer a habitação:

- b.1) O comércio só é admitido nos pisos térreos;
- b.2) Nos restantes pisos poderão ser instalados serviços ou escritórios, desde que o acréscimo não ultrapasse, no quarteirão onde se integra, uma proporção máxima de 35% de escritórios e serviços e 65% de habitação, comércio e outros usos;
- b.3) Nos quarteirões em que já se tenha atingido a proporção máxima definida no número anterior desta alínea só será admitida a instalação de habitação;
- b.4) Exceptua-se da regra fixada no número anterior desta alínea a instalação de equipamentos colectivos, hoteleiros, de restauração, recreativos ou culturais.

8 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção, não sendo indispensável a reprodução das tipologias arquitectónicas do passado, sem prejuízo dos n.ºs 3, 4 e 5 do presente artigo.

#### 9 — Coberturas:

a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser de telha de tipo regional, com uma inclinação não superior a 30%.

b) Em novos edifícios admitem-se, quando justificado, coberturas em terraço, desde que não ultrapassem uma percentagem de 40% da cobertura.

c) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a execução de coberturas em edifícios novos e destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, devendo as coberturas ser sempre revestidas de materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro.

#### 10 — Materiais:

a) Os materiais a utilizar exteriormente em todas as obras no núcleo central histórico de Ponta Delgada deverão ser os materiais existentes e tradicionais, nomeadamente:

- a.1) Pedras da região;
- a.2) Reboco liso ou estanhado, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;
- a.3) Caixilharias de madeira pintada ou ferro pintado;
- a.4) Grades de ferro ou madeira em varandas.

b) Ficam interditos os revestimentos de edifícios e ou fachadas com materiais dissonantes ou exóticos, tais como:

- b.1) Azulejos ou cerâmicas;
- b.2) Rebocos ásperos ou texturados;
- b.3) Tintas texturadas ou areadas;

- b.4) Alumínios anodizados ou termolacados;
- b.5) Pedras mármore ou outras cantarias não tradicionais.

c) Constitui excepção ao disposto nas alíneas a) e b) a aplicação de materiais nos novos edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

#### 11 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar as regras de equilíbrio, de simetria e de composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões em largura:

- a.1) No piso térreo:

Destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m;  
Destinado a garagens — máximo 2,1 m;

- a.2) Nos pisos superiores — máximo 1,1 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição das dimensões dos vãos originais ou das dimensões fixadas na alínea anterior em vãos maiores já instalados ao nível do rés-do-chão.

c) As alturas dos vãos devem seguir os alinhamentos já definidos.

#### 12 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São interditas as cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, sendo recomendada a utilização de pintura de água, ou com base de cal.

b) As cores preferencialmente recomendadas são:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos-claros;
- b.3) Rosas-claros;
- b.4) Azuis e verdes-claros.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) As molduras dos vãos poderão ser pintadas, de preferência utilizando a cor cinzenta.

e) Em todos os casos deverá ser sempre executada uma experiência de cor, com amostra de dimensão adequada e com referência à tinta aplicada, a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

13 — Loteamentos. — Qualquer operação de loteamento fica sujeita às seguintes condições:

- a) A parcela deve possuir frente para arruamento urbano;
- b) Deverão ser cumpridos os parâmetros estabelecidos nos n.ºs 3, 6 e 7 do presente artigo;
- c) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva é de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a habitação e habitação/comércio/serviços e por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a serviços e comércio;
- d) Na previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;
- e) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas c) e d), as mesmas deverão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:

- e.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;
- e.2) Área construída no conjunto edificado;
- e.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor para processos de loteamento;
- e.4) Nos casos em que a parcela a lotear coincida parcial ou totalmente com áreas a adquirir pelo município o Governo Regional, delimitadas na planta de zonamento, cartograma n.º 33, as possíveis áreas de cedência serão incluídas e compatibilizadas na área pública proposta.

#### 14 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

15 — Autoria dos projectos. — No núcleo central histórico de Ponta Delgada todos os projectos que envolvam obras de modificações

do exterior dos edifícios, ou novos edifícios, devem ser subscritas por arquitectos, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

#### Artigo 31.º

### Zona histórica envolvente ao núcleo histórico central de Ponta Delgada — ZHSV 2

Até à aprovação do plano de salvaguarda e valorização mencionado no artigo 29.º, esta zona fica sujeita à seguinte regulamentação:

1 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição de edifícios existentes só será autorizada nos casos seguintes e após licenciamento de projecto de nova construção para o local:

- a) Quando prevista em plano de salvaguarda e valorização ou plano de pormenor aprovado;
- b) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada e paredes mestras e resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- c) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização se revelarem inconvenientes perante a apresentação de elementos elucidativos devidamente fundamentados e comprovados pelos Serviços Técnicos Municipais e desde que:
  - c.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor no cartograma n.º 33;
  - c.2) Não seja possível a sua reutilização e adaptação para outras funções, nem a manutenção dos principais elementos arquitectónicos, construtivos de interesse e valor, sendo tal facto reconhecido em vistoria municipal;
- d) Quando os edifícios forem considerados sem valor ou sem qualidade arquitectónica em relatório fundamentado pelos Serviços Técnicos Municipais;
- e) Quando a demolição for autorizada, deverão ser salvaguardados e reutilizados em nova construção, ou entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, os elementos arquitectónicos e construtivos existentes devidamente identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

2 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos e que ameacem degradar-se ou ruir por incúria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico ou urbano.

3 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição das demolidas nos casos referidos no n.º 1, ou em lotes ou terrenos ainda livres, fica sujeita às seguintes condições:

- a) Observação do alinhamento das fachadas pelo plano marginal do arruamento já definido;
- b) A altura máxima da fachada não poderá ultrapassar os três pisos, ou 10 m de fachada, ou a altura das fachadas dos edifícios confinantes se estes corresponderem a uma ocorrência verificável no quarteirão ou rua onde se insere o lote;
- c) Não são admitidos pisos recuados, excepto na situação característica da arquitectura local de «falsas» ou «torrinhas»;
- d) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:
  - d.1) Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m poderá admitir-se uma profundidade superior concordante;
  - d.2) Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis ou utilizáveis contíguos;
- e) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de 1,5 carros por fogo em habitação colectiva e 1 carro por fogo em habitação unifamiliar, ou 2 carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços;
  - e.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
  - e.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo, no entanto, admissível nos casos em que se criem funções habitacionais e não se agrave a situação local;

- f) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente edificada.

4 — Modificações em edifícios. — As modificações no interior ou exterior dos edifícios existentes devem assegurar a sua estabilidade e boa integração com a envolvente construtiva, atendendo ainda aos seguintes aspectos:

- a) A manutenção das fachadas, quando estas tiverem qualidade arquitectónica, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- b) A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes;
- c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagem. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 11;
- d) A modificação interior ou exterior referida na alínea anterior deverá ter como justificação:
  - d.1) Pela melhoria das condições de habitabilidade e funcionamento interno e da organização do espaço;
  - d.2) Pela reconversão do edifício para novas funções ou usos permitidos para esta zona;
  - d.3) Pela criação de garagens.

5 — Ampliações em edifícios. — São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento, mediante um programa justificado e desde que:

- a) O aumento do número de pisos corresponda à ocorrência dominante na parte do quarteirão ou rua onde se insere o edifício, não podendo ultrapassar:
  - a.1) Três pisos ou 10 m de fachada;
  - a.2) A altura das fachadas dos edifícios confinantes;
- b) Não sejam admitidos andares recuados relativamente ao estabelecido na alínea anterior, com excepção de soluções de «torrinhas» ou «falsas» segundo os processos tradicionais;
- c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 0,30 % de superfície livre do mesmo;
- d) Sejam asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de 1,5 carros por fogo em habitação colectiva e 1 carro por fogo em habitação unifamiliar e ou 2 carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços;
  - d.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
  - d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo, no entanto, admissível nos casos em que se crie ou mantenha funções habitacionais e não se agrave a situação local.

6 — Ocupação de logradouros:

a) É interdita a destruição do coberto vegetal dos logradouros e jardins particulares existentes referenciados no cartograma n.º 33, bem como a sua ocupação por construções, salvaguardando as situações de boa integração nesses valores.

b) A construção no interior dos logradouros por ampliação dos edifícios existentes ou por anexos não pode ocupar mais de 30 % da sua área livre, excepto se se destinar a estacionamento público.

c) Quando existirem muros delimitando logradouros ou jardins privados, estes deverão ser mantidos quando a sua qualidade o justifique, podendo ser rasgadas aberturas ou vãos a partir dos espaços públicos que permitam a visão dos espaços verdes interiores.

7 — Utilizações:

a) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indústrias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou excesso de estacionamento na via pública.

b) Em novos edifícios, ou reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ficar condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, atendendo às especificações do local, devendo prevalecer a habitação:

- b.1) O comércio só é admitido nos pisos térreos;
- b.2) Nos restantes pisos poderão ser instalados serviços ou escritórios, desde que com o acréscimo de área de escritórios assim obtido não se ultrapasse no quarteirão onde se insere o edifício uma proporção máxima de 45 % de escritórios ou serviços e 55 % de habitação, comércio e outros;

- b.3) Nos quarteirões em que já se tenha atingido esta proporção só será admitida a instalação de habitação;
- b.4) Exceptua-se da regra fixada no número anterior desta alínea a instalação de equipamentos colectivos, hoteleiros, de restauração, recreativos ou culturais.

8 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção, não sendo indispensável a reprodução de tipologias arquitectónicas do passado, sem prejuízo dos n.ºs 3, 4 e 5 do presente artigo.

9 — Coberturas:

a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser de telha de tipo regional, com uma inclinação não superior a 30 %.

b) Em novos edifícios admitem-se, quando justificado, coberturas em terraço.

c) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a execução de coberturas em edifícios novos e destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo.

10 — Materiais:

a) Os materiais a utilizar no exterior em todas as obras na zona histórica envolvente ao núcleo histórico central de Ponta Delgada deverão ser os materiais tradicionais, nomeadamente:

- a.1) Pedras da região;
- a.2) Reboco liso ou estanhado, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;
- a.3) Caixilharias de madeira pintada ou ferro pintado;
- a.4) Grades de ferro ou madeira em varandas.

b) Ficam interditos os revestimentos de edifícios e ou fachadas com materiais dissonantes ou exóticos, tais como:

- b.1) Azulejos ou cerâmicas;
- b.2) Rebocos ásperos ou texturados;
- b.3) Tintas texturadas ou areadas;
- b.4) Alumínios anodizados ou termolacados;
- b.5) Pedras mármore ou outras cantarias não tradicionais.

c) Constitui excepção ao disposto nas alíneas a) e b) a aplicação de materiais em novos edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

11 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar as regras de equilíbrio, de simetria e de composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões em largura:

- a.1) No piso térreo:

Destinado a montras de comércio — máximo 1,8 m;  
Destinado a garagens — máximo 2,1 m;

- a.2) Nos pisos superiores — máximo 1,2 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição das dimensões dos vãos originais ou das dimensões fixadas na alínea a) em vãos maiores já instalados ao nível do rés-do-chão.

c) As alturas dos vãos devem seguir ou enquadrar-se nos alinhamentos já definidos ou existentes.

12 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São interditas as cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, sendo recomendada a utilização de pintura de água.

b) As cores preferencialmente recomendadas são:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos-claros;
- b.3) Rosas-claros;
- b.4) Azuis e verdes-claros.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) As molduras dos vãos poderão ser pintadas, de preferência na cor cinzenta.

e) Em todos os casos deverá ser sempre executada uma experiência de cor, com amostra de dimensão adequada e referência à tinta aplicada, a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

13 — Loteamentos. — Qualquer operação de loteamento fica sujeita às seguintes condições:

- a) A parcela deve possuir frente para arruamento urbano;
- b) Deverão ser cumpridos os parâmetros estabelecidos nos n.ºs 3, 6 e 7 do presente artigo;
- c) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva é de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a habitação e habitação/comércio/serviços, e por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a serviços e comércio;
- d) Na previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;
- e) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas c) e d), as mesmas deverão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:

- e.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;
- e.2) Área construída no conjunto edificado;
- e.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor para processos de loteamento;
- e.4) Nos casos em que a parcela a lotear coincida parcial ou totalmente com áreas a adquirir pelo município o Governo Regional, delimitadas na planta de zonamento, cartograma n.º 33, as possíveis áreas de cedência serão incluídas e compatibilizadas na área pública proposta.

14 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

15 — Autoria dos projectos. — No núcleo central histórico de Ponta Delgada todos os projectos que envolvam obras de modificações do exterior dos edifícios, ou novos edifícios, devem ser subscritas por arquitectos, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

Artigo 32.º

**Conjunto urbano de Santa Clara — ZHSV 3**

Até à aprovação do plano de salvaguarda e valorização mencionado no artigo 29.º, esta zona fica sujeita à seguinte regulamentação:

1 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes só será autorizada nos casos seguintes e após licenciamento de projecto de nova construção para o local:

- a) Desde que prevista em plano de pormenor aprovado;
- b) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes mestras e resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- c) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes perante a apresentação de elementos elucidativos devidamente fundamentados e comprovados pelos Serviços Técnicos Municipais e desde que:
- c.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor a preservar no cartograma n.º 33;
- c.2) Não possuam elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor, identificados e reconhecidos em vistoria municipal;
- c.3) Não seja possível a sua reutilização e adaptação para outras funções, mantendo os principais elementos arquitectónicos e construtivos de valor;
- d) Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;
- e) Em caso de demolições autorizadas, deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significantes existentes, designadamente cantarias, varandas, gradeamentos, devidamente identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

2 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos e que ameaçam degradar-se ou ruir por incúria do

proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico ou urbano.

3 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição das demolidas nos casos referidos no n.º 1, ou em lotes ou terrenos ainda livres, fica sujeita às seguintes condições:

- a) Observância do alinhamento das fachadas pelo plano marginal dos arruamentos já definidos;
- b) Para a determinação da altura máxima da fachada deverão ponderar-se as situações que se seguem, optando-se pelo que for mais aconselhável:
  - b.1) A altura da fachada do edifício demolido;
  - b.2) Dois pisos ou 7 m;
  - b.3) A altura das fachadas dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou na rua onde se insere o lote;
- c) Não são admitidos pisos recuados;
- d) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:
  - d.1) Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m, poderá admitir-se uma profundidade superior concordante;
  - d.2) Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis ou utilizáveis contíguos;
- e) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro por fogo, ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:
  - e.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote e ou profundidade do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
  - e.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo, no entanto, admissível nos casos em que se criem funções habitacionais e não se agrave a situação local;
- f) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente edificada.

4 — Modificações em edifícios. — A modificação interior ou exterior dos edifícios existentes deve assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução e garantir a sua estabilidade, atendendo aos seguintes aspectos:

- a) A manutenção da volumetria do edifício e cobertura existentes;
- b) A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagem. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 11;
- d) A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes;
- e) A modificação interior ou exterior referida no número anterior deverá ter como justificação:
  - e.1) Melhoria das condições de habitabilidade;
  - e.2) Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;
  - e.3) Criação de garagens.

5 — Ampliações em edifícios. — São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento desde que:

- a) Não haja aumento do número de pisos;
- b) Não sejam admitidos andares recuados com excepção das soluções de «torrinhas» ou «falsas» segundo os processos tradicionais;
- c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 0,30% de superfície livre do mesmo;
- d) Sejam asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de 1,5 carros por fogo em habitação colectiva e 1 carro por fogo em habi-

tação unifamiliar e ou 2 carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:

- d.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
- d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo, no entanto, admissível nos casos em que se crie ou mantenha funções habitacionais e não se agrave a situação local.

6 — Ocupação de logradouros:

a) É interdita a destruição do coberto vegetal existente dos logradouros e jardins particulares existentes e referenciados no cartograma n.º 33, bem como a sua ocupação por construções, salvaguardando as situações de boa integração nesses valores.

b) A construção no interior dos logradouros por ampliação dos edifícios existentes ou por anexos não pode ocupar mais de 30% da sua área livre, excepto se se destinar a estacionamento público.

c) Quando existirem muros delimitando logradouros ou jardins privados, estes deverão ser mantidos quando a sua qualidade o justifique, podendo ser rasgadas aberturas ou vãos a partir dos espaços públicos que permitam a visão dos espaços verdes interiores.

7 — Utilizações:

a) Não são admitidas outras utilizações diferentes da habitacional, excepto as que já estão instaladas à data da publicação deste Regulamento.

b) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indústrias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou excesso de estacionamento na via pública.

c) Em novos edifícios, ou reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ficar condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, devendo-se observar a instalação de comércio e serviços de restauração alimentar nos pisos térreos.

d) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a instalação de equipamentos hoteleiros, recreativos ou culturais.

8 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção, não sendo indispensável a reprodução de tipologias arquitectónicas do passado, sem prejuízo dos n.ºs 3, 4 e 5 do presente artigo.

9 — Coberturas. — As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser de telha de tipo regional, com uma inclinação não superior a 30%.

10 — Materiais:

a) Os materiais a utilizar em todas as obras no conjunto urbano de Santa Clara deverão ser os materiais existentes e tradicionais, nomeadamente:

- a.1) Pedras da região;
- a.2) Reboco liso ou estanhado, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;
- a.3) Caixilharias de madeira pintada ou ferro pintado.

b) Ficam interditos os revestimentos de edifícios e ou fachadas com materiais dissonantes ou exóticos, tais como:

- b.1) Azulejos ou cerâmicas;
- b.2) Rebocos ásperos ou texturados;
- b.3) Tintas texturadas ou areadas;
- b.4) Alumínios anodizados ou termolacados;
- b.5) Pedras mármore ou outras cantarias não tradicionais.

c) Constitui excepção ao disposto nas alíneas a) e b) a aplicação de materiais nos novos edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

11 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar as regras de equilíbrio, de simetria e composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões em largura:

- a.1) Destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m;
- a.2) Destinado a garagens — máximo 2,1 m;
- a.3) Destinado a habitação — máximo 1,1 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição dos vãos originais do edifício ou das dimensões recomendadas na alínea a).

c) As alturas dos vãos devem seguir os alinhamentos já existentes.  
12 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São excluídas cores exógenas à zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, devendo ser obtidas por tinta de água ou de cal.

b) As cores preferencialmente recomendadas são:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos-claros;
- b.3) Rosas-claros;
- b.4) Azuis e verdes-claros.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) As molduras dos vãos poderão ser pintadas, de preferência utilizando a cor cinzenta.

e) Deverá ser sempre executada uma experiência de cor, com amostra da dimensão adequada e referência à tinta aplicada a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

13 — Loteamentos. — Qualquer operação de loteamento fica sujeita às seguintes condições:

- a) A parcela deve possuir frente para arruamento urbano;
- b) Deverão ser cumpridos os parâmetros estabelecidos nos n.ºs 3, 6 e 7 do presente artigo;
- c) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva é de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a habitação e habitação/comércio/serviços e por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a serviços e comércio;
- d) Na previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;
- e) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas c) e d), as mesmas deverão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:

- e.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;
- e.2) Área construída no conjunto edificado;
- e.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor para processos de loteamento;
- e.4) Nos casos em que a parcela a lotear coincida parcial ou totalmente com áreas a adquirir pelo município o Governo Regional, delimitadas na planta de zoneamento, cartograma n.º 33, as possíveis áreas de cedência serão incluídas e compatibilizadas na área pública proposta.

14 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

15 — Autoria dos projectos. — No conjunto urbano de Santa Clara todos os projectos que envolvam obras de modificações dos exteriores dos edifícios, ou novos edifícios, devem ser subscritos por arquitectos, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

#### Artigo 33.º

##### Conjunto urbano de Fajã de Baixo — ZHSV 4

Até à aprovação do plano de salvaguarda mencionado no artigo 29.º, esta zona fica sujeita à seguinte regulamentação:

1 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes só será autorizada nos casos seguintes e após licenciamento de projecto para a nova construção para o local:

- a) Desde que prevista em plano de pormenor aprovado;
- b) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes mestras resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- c) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes e perante a apresentação de elementos elucidativos devidamente fundamentados e comprovados pelos Serviços Técnicos Municipais e desde que:

- c.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor a preservar no cartograma n.º 33;
- c.2) Não possuam elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor, identificados e reconhecidos em vistoria municipal;

c.3) Não seja possível a sua reutilização e adaptação para outras funções, mantendo os principais elementos arquitectónicos e construtivos de valor;

- d) Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;
- e) Em caso de demolições autorizadas deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significantes existentes, designadamente cantarias, varandas, gradeamentos, devidamente identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

2 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos e que ameacem degradar-se ou ruir por incúria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico ou urbano.

3 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição das demolidas nos casos referidos no n.º 1, ou em lotes ou terrenos ainda livres, fica sujeita às seguintes condições:

- a) Observância do alinhamento das fachadas pelo plano marginal do arruamento já definido, sem balanços superiores a 0,3 m;
- b) Para a determinação da altura máxima da fachada deverão ponderar-se as situações que se seguem, optando-se pelo que for mais aconselhável:
  - b.1) A altura da fachada do edifício demolido;
  - b.2) Dois pisos ou 7 m;
  - b.3) A altura das fachadas dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou na rua onde se insere o lote;
- c) Não são admitidos pisos recuados, excepto na situação característica da arquitectura local de «falsas» ou «torrinhas»;
- d) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:
  - d.1) Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m, poderá admitir-se uma profundidade superior;
  - d.2) Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis ou utilizáveis contíguos, designadamente estufas, quando estas existam;
- e) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro por fogo ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de comércio ou serviços:
  - e.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma ou configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
  - e.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo, no entanto, admissível nos casos em que se criem funções habitacionais e não se agrave a situação local;

f) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente edificada.

4 — Modificações em edifícios. — A modificação interior ou exterior dos edifícios existentes deve assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução e garantir a sua estabilidade, atendendo ainda aos seguintes aspectos:

- a) A manutenção da volumetria do edifício e cobertura existentes;
- b) A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagem. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 11;
- d) A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes;
- e) A modificação interior ou exterior deverá ter como justificação:
  - e.1) Melhoria das condições de habitabilidade;
  - e.2) Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;
  - e.3) Criação de garagens.

5 — Ampliações em edifícios. — São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento, mediante um programa justificado e desde que:

- a) O aumento do número de pisos não ultrapasse:
  - a.1) Dois pisos ou 7 m de fachada;
  - a.2) A altura das fachadas dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na rua onde se insere o edifício;
- b) Não sejam admitidos andares recuados relativamente ao estabelecido nas condições da alínea anterior, com excepção das soluções de «torrinhas» ou «falsas» segundo os processos tradicionais;
- c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 0,30% de superfície livre do mesmo;
- d) Sejam asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro por fogo e ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio e serviços:
  - d.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
  - d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo, no entanto, admissível nos casos em que se crie ou mantenha funções habitacionais e não se agrave a situação local.

#### 6 — Ocupação de logradouros:

a) É interdita a destruição do coberto vegetal dos logradouros e jardins particulares existentes e referenciados no cartograma n.º 33, bem como a sua ocupação por construções, salvaguardando as situações de boa integração nesses valores.

b) A construção no interior dos logradouros por ampliação dos edifícios existentes ou por anexos não pode ocupar mais de 30% da sua área livre, excepto se se destinar a estacionamento público.

c) Quando existirem muros delimitando logradouros ou jardins privados, estes deverão ser mantidos quando a sua qualidade o justifique, podendo ser rasgadas aberturas ou vãos nos muros que permitam a visão dos espaços verdes interiores a partir dos espaços públicos.

#### 7 — Utilizações:

a) Nesta área só são admitidas as funções habitacionais, comerciais e de restauração alimentar, sendo excluída a instalação de escritórios e indústrias.

b) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indústrias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou excesso de estacionamento na via pública.

c) Em novos edifícios, ou reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ficar condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, devendo ficar asseguradas as seguintes regras:

- c.1) O comércio e serviços de restauração alimentar só são admitidos nos pisos térreos;
- c.2) O segundo piso deverá ser destinado a habitação.

d) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a instalação de equipamentos colectivos, hoteleiros, recreativos ou culturais.

8 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção.

#### 9 — Coberturas:

a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser de telha de tipo regional de barro, com uma inclinação não superior a 30%.

b) Em novos edifícios admitem-se, quando justificado, coberturas em terraço, desde que não ultrapassem uma percentagem de 40% da cobertura.

c) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a execução de coberturas em edifícios novos e destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, devendo as coberturas ser sempre revestidas de materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro.

#### 10 — Materiais:

a) Os materiais a utilizar em todas as obras no conjunto urbano de Fajã de Baixo deverão ser os materiais existentes e tradicionais, nomeadamente:

- a.1) Pedras da região;
- a.2) Reboco liso ou estanhado, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;

- a.3) Caixilharias de madeira pintada ou ferro pintado;
- a.4) Grades de ferro ou madeira em varandas.

b) Ficam interditos os revestimentos de edifícios e ou fachadas com materiais dissonantes ou exóticos, tais como:

- b.1) Azulejos ou cerâmicas;
- b.2) Rebocos ásperos ou texturados;
- b.3) Tintas texturadas ou areadas;
- b.4) Alumínios anodizados ou termolacados;
- b.5) Pedras mármore ou outras cantarias não tradicionais.

c) Constitui excepção ao disposto nas alíneas a) e b) a aplicação de materiais nos novos edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

#### 11 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo respeitar as regras de equilíbrio, simetria e composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões em largura:

- a.1) No piso térreo:

Destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m;  
Destinado a garagens — máximo 2,1 m;

- a.2) Nos pisos superiores — máximo de 1,1 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição das dimensões dos vãos originais ou das dimensões definidas na alínea a) em vãos maiores já instalados e ao nível do rés-do-chão.

c) As alturas dos vãos devem seguir os alinhamentos já definidos ou existentes.

#### 12 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São interditas as cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, sendo recomendada a utilização de tinta de água ou com base de cal.

b) As cores preferencialmente recomendadas são as seguintes:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos-claros;
- b.3) Rosas-claros;
- b.4) Azuis e verdes-claros.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) As molduras dos vãos poderão ser pintadas, de preferência utilizando a cor cinzenta.

e) Deverá ser sempre executada uma experiência de cor, com amostra de dimensão adequada e referência à tinta aplicada, a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

13 — Loteamentos. — Qualquer operação de loteamento fica sujeita às seguintes condições:

- a) A parcela deve possuir frente para arruamento urbano;
- b) Deverão ser cumpridos os parâmetros estabelecidos nos n.ºs 3, 6 e 7 do presente artigo;
- c) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva é de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a habitação e habitação/comércio/serviços e por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a serviços e comércio;
- d) Na previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;
- e) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas c) e d), as mesmas deverão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:

- e.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;
- e.2) Área construída no conjunto edificado;
- e.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor para processos de loteamento;
- e.4) Nos casos em que a parcela a lotear coincida parcial ou totalmente com áreas a adquirir pelo município ou Governo Regional, delimitadas na lanta de zonamento, cartograma n.º 33, as possíveis áreas de cedência serão incluídas e compatibilizadas na área pública proposta.

## 14 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

15 — Autoria dos projectos. — No conjunto urbano de Fajã de Baixo todos os projectos que envolvam obras de modificações do exterior dos edifícios, ou novos edifícios, devem ser subscritas por arquitectos, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

## Artigo 34.º

## Conjunto urbano de São Roque — ZHSV 5

Até à aprovação do plano de salvaguarda e valorização mencionado no artigo 29.º, esta zona fica sujeita à seguinte regulamentação:

1 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes será autorizada nos casos seguintes e após licenciamento de projecto de nova construção para o local:

- a) Desde que prevista em plano de pormenor aprovado;
- b) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes mestras resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- c) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes perante a apresentação de elementos elucidativos devidamente fundamentados e comprovados pelos Serviços Técnicos Municipais e desde que:
  - c.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor a preservar no cartograma n.º 33;
  - c.2) Não possuam elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor, identificados e reconhecidos em vistoria municipal;
  - c.3) Não seja possível a sua reutilização e adaptação para outras funções, mantendo os principais elementos arquitectónicos e construtivos de valor;
- d) Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;
- e) Em caso de demolições autorizadas deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significativos existentes, designadamente cantarias, varandas, gradeamentos, identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

2 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos e que ameacem degradar-se ou ruir por incúria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína, ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico ou urbano.

3 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição das demolidas nos casos referidos no n.º 1, ou em lotes ou terrenos ainda livres, fica sujeita às seguintes condições:

- a) Observância do alinhamento das fachadas, pelo plano marginal do arruamento já definido, sem balanços superiores a 0,3 m;
- b) Para a determinação da altura máxima da fachada deverão ponderar-se as situações que seguem, optando-se pelo que for mais aconselhável:
  - b.1) A altura da fachada do edifício demolido;
  - b.2) Dois pisos ou 7 m;
- c) Não são admitidos pisos recuados, excepto na situação característica da arquitectura do local de «falsas» ou «torrinhas»;
- d) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:
  - d.1) Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m poderá admitir-se uma profundidade superior concordante;
  - d.2) Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis ou utilizáveis contíguos;
- e) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro

por fogo, ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:

- e.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma ou configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
- e.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo no entanto admissível nos casos em que se crie a função habitacional e não se agrave a situação do local;

f) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente edificada.

4 — Modificações em edifícios. — A modificação interior ou exterior dos edifícios existentes deve assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução e garantir a sua estabilidade atendendo ainda aos seguintes aspectos:

- a) A manutenção da volumetria do edifício e cobertura existentes;
- b) A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagem. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 11;
- d) A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes;
- e) A modificação interior ou exterior deverá ter como justificação:
  - e.1) Melhoria das condições de habitabilidade;
  - e.2) Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;
  - e.3) Criação de garagens.

5 — Ampliações em edifícios. — São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento, mediante um programa justificado e desde que:

- a) O aumento do número de pisos não ultrapasse os dois pisos ou 7 m de fachada;
- b) Não são admitidos andares recuados relativamente ao estabelecido na alínea anterior; com excepção das soluções tradicionais na zona;
- c) Asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro por fogo e ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio e serviços:
  - c.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
  - c.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo, no entanto, admissível nos casos em que se crie ou mantenha funções habitacionais e não se agrave a situação local.

## 6 — Ocupação de logradouros:

a) A construção no interior dos logradouros por ampliação dos edifícios existentes ou por anexos não pode ocupar mais de 70 % da área do lote, excepto se se destinar a estacionamento público.

b) Quando existirem muros delimitando logradouros ou jardins privados, estes deverão ser mantidos, quando a sua qualidade o justifique, podendo ser rasgadas aberturas ou vãos nos muros que permitam a visão dos espaços verdes interiores a partir dos espaços públicos.

## 7 — Utilizações:

a) Não é admitida a reutilização dos edifícios por escritórios, só sendo possíveis as funções comerciais e habitacionais.

b) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indústrias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou excesso de estacionamento na via pública.

c) Em novos edifícios, ou reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ficar condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, devendo-se observar a instalação de comércio e restauração alimentar nos pisos térreos.

d) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a instalação de equipamentos colectivos, hoteleiros, recreativos ou culturais.

8 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tipológicas de construção: habitação de porta e janela.

9 — Coberturas:

a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser de telha de tipo regional, com uma inclinação não superior a 30 %.

b) Em novos edifícios, ou em edifícios existentes, admitem-se coberturas em terraço, desde que não ultrapassem os 40 % da área de cobertura.

c) As coberturas da área de deverão ser sempre revestidas de materiais cerâmicos (tijoleira ou ladrilhos de barro).

10 — Materiais:

a) Os materiais a utilizar exteriormente em todas as obras no conjunto urbano de São Roque deverão ser os existentes e tradicionais, nomeadamente:

- a.1) Pedras da região;
- a.2) Reboco liso ou estanhado, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;
- a.3) Caixilharias de madeira pintada ou ferro pintado;
- a.4) Grades de ferro ou madeira em varandas.

b) Ficam interditos os revestimentos de edifícios e ou fachadas com materiais dissonantes ou exóticos, tais como:

- b.1) Azulejos ou cerâmicas;
- b.2) Rebocos ásperos ou texturados;
- b.3) Tintas texturadas ou areadas;
- b.4) Alumínios anodizados ou termolacados;
- b.5) Pedras mármore ou outras cantarias não tradicionais.

c) Constituem excepção ao disposto nas alíneas a) e b) a aplicação de materiais nos novos edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

11 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar as regras de equilíbrio, de simetria e de composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões em largura:

- a.1) Destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m;
- a.2) Destinado a garagens — máximo 2,1 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição das dimensões dos vãos originais ou das dimensões definidas na alínea a) em vãos maiores já instalados e ao nível do rés-do-chão.

c) As alturas dos vãos devem seguir os alinhamentos já definidos.

12 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São interditas cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, sendo recomendada a utilização de tintas de água ou com base de cal.

b) As cores preferencialmente recomendadas são as seguintes:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos;
- b.3) Rosas;
- b.4) Azuis e verdes.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) As molduras dos vãos poderão ser pintadas, de preferência utilizando a cor cinzenta.

e) Deverá ser sempre executada uma experiência de cor, com amostra da dimensão adequada e referência à tinta aplicada a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

13 — Loteamentos. — Qualquer operação de loteamento fica sujeita às seguintes condições:

- a) A parcela deve possuir frente para arruamento urbano;
- b) Deverão ser cumpridos os parâmetros estabelecidos nos n.ºs 3, 6 e 7 do presente artigo;
- c) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva é de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a habitação e habitação/comércio/serviços e por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a serviços e comércio;

d) Na previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;

e) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas c) e d), as mesmas deverão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:

- e.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;
- e.2) Área construída no conjunto edificado;
- e.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor para processos de loteamento;
- e.4) Nos casos em que a parcela a lotear coincida parcial ou totalmente com áreas a adquirir pelo município o Governo Regional, delimitadas na planta de zonamento, cartograma n.º 33, as possíveis áreas de cedência serão incluídas e compatibilizadas na área pública proposta.

14 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

15 — Autoria dos projectos. — No conjunto urbano de São Roque todos os projectos que envolvam obras de modificações do exterior dos edifícios, ou novos edifícios, devem ser subscritas por arquitectos, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

Artigo 35.º

#### Zonas urbanas consolidadas

1 — Âmbito e objectivo. — As zonas urbanas consolidadas, delimitadas na planta de zonamento — cartograma n.º 33 —, são zonas caracterizadas por um elevado grau de infra-estrutura e edificação, que se pretende estabilizar no que respeita às morfologias urbanas e usos do solo e à preservação dos elementos arquitectónicos, urbanísticos e ambientais existentes.

2 — Pelas suas características subdividem-se em:

- a) Zona consolidada da cidade — ZC 1.
- b) Zona consolidada de Arrifes/Covoadá — ZC 2.
- c) Zona consolidada de Relva — ZC 3.
- d) Zona consolidada de Fajã de Cima — ZC 4.
- e) Zona consolidada de Fajã de Baixo — ZC 5.
- f) Zona consolidada de São Roque/Livramento — ZC 6.

Artigo 36.º

#### Zona consolidada da cidade — ZC 1

Caracteriza-se por uma estrutura reticulada de ruas que definem alinhamentos edificados e uma morfologia de quarteirões com logradouros privados no seu interior. A função predominante é de uso habitacional, associada a comércio ou serviços a nível do rés-do-chão e alguns equipamentos.

1 — Localização. — A zona consolidada da cidade envolve a zona histórica de salvaguarda e valorização de Ponta Delgada e áreas adjacentes das freguesias da Matriz, São José e São Pedro, tal como delimitado no cartograma n.º 33.

2 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes será autorizada nos casos seguintes, e após licenciamento de nova construção para o local:

- a) Desde que prevista em plano de pormenor aprovado;
- b) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- c) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes perante a apresentação de elementos elucidativos devidamente fundamentados, comprovados pelos Serviços Técnicos Municipais, e desde que:
  - c.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor a preservar no cartograma n.º 33;
  - c.2) Não possuam elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor, identificados e reconhecidos em vistoria municipal;
  - c.3) Não seja possível a sua reutilização e adaptação para outras funções, mantendo os principais elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor;
- d) Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;

- e) Em caso de demolições autorizadas deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significantes existentes, designadamente cantarias, varandas, gradeamentos, identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

3 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos e que ameaçam degradar-se ou ruir por incuria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína, ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico ou urbano.

4 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição das demolidas nos casos referidos no n.º 2, ou em lotes preexistentes ou terrenos com processo de loteamento, fica sujeita às seguintes condições:

a) Observância do alinhamento das fachadas pelo plano marginal do arruamento já definido;

b) Para a determinação da altura máxima da fachada dever-se-ão ponderar as situações que se seguem, optando-se pelo que melhor se integrar na parte do quarteirão ou na rua onde se insere o lote e desde que não exceda quatro pisos:

b.1) A altura da fachada do edifício demolido;

b.2) Máximo de quatro pisos ou 13 m de altura, se estes ocorrerem nos lotes confinantes;

b.3) A altura das fachadas dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou na rua onde se insere o lote;

c) Não são admitidos pisos recuados, excepto na situação característica da arquitectura local de «falsas» ou «torrinhas»;

d) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:

d.1) Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m poderá admitir-se uma profundidade superior concordante;

d.2) Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis ou utilizáveis contíguos;

e) Deverão observar-se os seguintes índices de construção:

e.1) Índices de construção para lotes preexistentes:

e.1.1) IOS:

0,60 para lotes com profundidade igual ou superior a 30 m;

0,70 para lotes com profundidade inferior a 30 m;

e.1.2) COS — decorrente do estipulado na alínea b);

e.2) Índices de construção para parcelas com processo de loteamento:

e.2.1) Frente mínima de lote — 7 m;

e.2.2) IOS — 0,50;

e.2.3) COS — decorrente do estipulado na alínea b).

f) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou na construção de novos edifícios:

f.1) Lotes preexistentes:

1,5 carros por fogo em habitação colectiva;

Um carro por fogo em habitação unifamiliar;

Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio e serviços;

f.2) Edificações em parcelas com processo de loteamento:

Dois carros por fogo;

Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio ou serviços;

f.3) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote preexistente, seja impossível uma resolução satisfatória da condição referida na alínea f.1);

f.4) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção do número anterior, só sendo, no entanto, admissível nos casos em que se criem funções habitacionais e não se agrave a situação local;

g) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente edificada.

5 — Loteamentos. — Qualquer operação de loteamento fica sujeita às seguintes condições:

a) A parcela deve possuir frente para arruamento urbano;

b) Deverão ser cumpridos os parâmetros estabelecidos nos n.ºs 4, 8 e 9 do presente artigo;

c) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva é de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a habitação e habitação/comércio/serviços e por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a serviços e comércio;

d) Na previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;

e) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas c) e d), as mesmas poderão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:

e.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;

e.2) Área construída no conjunto edificado;

e.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor;

e.4) Nos casos em que a parcela a lotear coincida parcial ou totalmente com as áreas de reserva para equipamentos colectivos ou parques de estacionamento delimitadas na planta de zonamento, cartograma n.º 33, as possíveis áreas de cedência serão contabilizadas na área proposta para utilização colectiva;

f) No traçado de novos arruamentos deverão ser sempre respeitadas faixas de passeio de ambos os lados e a plantação de árvores alinhadas, excepto nos casos onde não se justifique, desde que fundamentada pelos Serviços Técnicos Municipais.

6 — Modificações em edifícios. — As modificações interiores ou exteriores que não constituam elementos dissonantes do conjunto existente devem assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução, garantindo a sua estabilidade e atendendo aos seguintes aspectos:

a) A manutenção da volumetria do edifício e cobertura existentes;

b) A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;

c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagem; Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 13;

d) A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes, designadamente paredes mestras, escadas, abóbadas e arcos;

e) A adaptação interior e exterior referida deverá ter como justificação:

e.1) Melhoria das condições de habitabilidade;

e.2) Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;

e.3) Criação de garagens.

7 — Ampliações em edifícios:

a) São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento, mediante um programa justificado, e desde que a altura da fachada não ultrapasse a dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou rua onde se insere o edifício.

b) Não são admitidos andares recuados relativamente ao estabelecido na alínea anterior, com excepção das soluções de «torrinhas» ou «falsas», segundo os processos tradicionais.

c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 40 % de superfície livre do mesmo.

d) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de 1,5 carros por fogo em habitação colectiva e 1 carro por fogo em habitação unifamiliar e ou 2 carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:

d.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;

d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo no entanto possível nos casos em que se criem ou mantenham funções habitacionais e não se agrave a situação local.

8 — Ocupação de logradouros:

a) É interdita a destruição do coberto vegetal dos logradouros e jardins particulares existentes e referenciados nos cartograma n.º 33

ou outros em que a ocorrência de vegetação se verifique, bem como a sua ocupação por construções, salvaguardando as situações de boa integração nesses valores.

b) A construção no interior dos logradouros por ampliação dos edifícios existentes ou por anexos não pode ocupar mais de 40% da sua área livre, excepto se se destinar a estacionamento público.

c) Os muros existentes que delimitam logradouros e jardins, quando a sua qualidade o justifique, deverão ser mantidos, podendo ser rasgadas aberturas ou vãos.

9 — Utilizações:

a) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas desta zona, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indústrias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou sobrecarga de estacionamento na via pública.

b) Em novos edifícios, ou em casos de reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar ficarão condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, atendendo às especificações do local:

- b.1) O comércio só é admitido nos pisos térreos;
- b.2) Nos restantes pisos poderão ser instalados serviços ou escritórios, desde que o acréscimo não ultrapasse, na rua onde se insere, uma proporção máxima de 50% de escritórios ou serviços;
- b.3) Nas ruas em que já se tenha atingido a proporção fixada só será admitida a instalação de habitação;
- b.4) Constitui excepção ao disposto nos números anteriores a instalação de equipamentos colectivos, hoteleiros, de restauração, recreativos ou culturais.

10 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção, não sendo indispensável a reprodução de tipologias arquitectónicas do passado, sem prejuízo dos n.ºs 3, 4, 5, 6 e 7 do presente artigo.

11 — Coberturas:

a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser predominantemente de telha de tipo regional ou telha de canudo de barro castanho, com uma inclinação não superior a 30%.

b) Em novos edifícios admitem-se, quando justificado, coberturas em terraço, devendo ser sempre revestidas de materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro.

c) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a execução de coberturas nos edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo.

12 — Materiais:

a) Os materiais a utilizar exteriormente em todas as obras na zona consolidada da cidade deverão ser preferencialmente os seguintes:

- a.1) Pedra da região;
- a.2) Reboco liso, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;
- a.3) Betão à vista ou tratado;
- a.4) Caixilharias de madeira pintada, ferro pintado ou alumínio termolacado;
- a.5) Grades de ferro ou madeira em varandas.

b) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior a aplicação de materiais em novos edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

13 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar as regras de equilíbrio, a simetria e a composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões em largura:

a.1) Piso térreo:

Destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m;  
Destinado a garagens — máximo 2,1 m;

a.2) Pisos superiores — máximo 1,1 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição dos vãos originais ou das dimensões dos vãos definidos na alínea a) em vãos maiores já instalados ao nível do rés-do-chão.

c) As alturas dos vãos devem seguir os alinhamentos já definidos.

d) Constituirá excepção ao disposto nas alíneas anteriores a abertura de vãos em novos edifícios.

14 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São interditas cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, devendo ser obtidas por tinta de água ou de cal.

b) As cores preferencialmente recomendadas são as seguintes:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos-claros;
- b.3) Rosas-claros;
- b.4) Azuis e verdes-claros.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) Admitem-se excepções, desde que devidamente justificadas e mediante parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

e) Em todos os casos deverá ser sempre executada uma experiência de cor no local, com amostra de dimensão adequada e referência à tinta aplicada a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

15 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

Artigo 37.º

#### Zona consolidada de Arrifes/Covoadá — ZC 2

Caracteriza-se por uma estrutura urbana linear baseada num sistema viário de reduzido perfil com implantação contínua de edifícios de cada lado dos arruamentos. O uso predominante é habitacional, sendo frequente a tipologia da casa «mata-vacas».

1 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes será autorizada nos casos seguintes, e após licenciamento de nova construção para o local:

- a) Desde que prevista em plano de pormenor aprovado;
- b) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes mestras resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- c) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes perante a apresentação de elementos elucidativos devidamente fundamentados, comprovados pelos Serviços Técnicos Municipais e desde que:

- c.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor a preservar no cartograma n.º 33;
- c.2) Não pertençam à tipologia «mata-vacas», identificada na memória descritiva deste Plano;
- c.3) Não possuam elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor identificados e reconhecidos em vistoria municipal;
- c.4) Não seja possível a sua reutilização e adaptação, mantendo os principais elementos arquitectónicos e construtivos de valor;

d) Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;

e) Em caso de demolições autorizadas deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significantes existentes, devidamente identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

2 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos e que ameacem degradar-se ou ruir por incúria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína, ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico, tipológico ou urbano.

3 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição das demolidas nos casos referidos no n.º 1) ou em lotes preexistentes ou terrenos com processo de loteamento, fica sujeita às seguintes condições:

a) Tipologia a adoptar:

a.1) Casa «mata-vacas» — obrigatoriedade, em caso de predominância desta tipologia na rua onde o lote se insere ou existência da mesma nos lotes contíguos;

a.2) Habitação em banda — casa «porta-janela»;

a.3) Habitação isolada — em caso de predominância desta tipologia na rua onde o lote se insere;

b) Observância do alinhamento das fachadas pelo plano marginal do arruamento existente e de acordo com o definido na alínea a);

c) Para a determinação da altura máxima da fachada deverão as situações reger-se pelos casos que se seguem, optando-se pelo que for mais aconselhável:

- c.1) A altura da fachada do edifício demolido;
- c.2) Dois pisos ou 7 m de altura máxima;
- c.3) A altura das fachadas dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou na rua onde se insere o lote;
- d) Não são admitidos pisos recuados;
- e) A profundidade máxima da construção deverá atender a:
  - e.1) Em habitação unifamiliar em banda ou isolada as empenas máximas serão de 14 m; quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m poderá admitir-se uma profundidade superior confinante;
  - e.2) Em habitação de características de tipologia «mata-vacas» o comprimento do edifício perpendicular à rua poderá atingir os 20 m;
  - e.3) Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores deverão ser asseguradas as boas condições de insolação e exposição dos espaços habitacionais ou utilizáveis contíguos;

f) Deverão observar-se os seguintes índices de construção:

- f.1) Índices de construção para lotes preexistentes:
  - f.1.1) IOS:
    - 0,40;
    - 0,60 no caso da construção ser dada por um piso;
  - f.1.2) COS — decorrente do estipulado na alínea c);

f.2) Índices de construção em parcelas com processo de loteamento:

- f.2.1) Frente mínima de lote — 9 m;
- f.2.2) IOS:
  - 0,40;
  - 0,60 no caso da construção ser dada por um piso;
- f.2.3) COS — de acordo com o estipulado na alínea c);

g) Deverão ser asseguradas as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção de novos edifícios:

- g.1) Lotes preexistentes:
  - Um carro por fogo;
  - Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio e serviços;
- g.2) Edificações em parcelas com processo de loteamento:
  - Dois carros por fogo;
  - Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio e serviços;
- g.3) Exceptuam-se os casos em que, pela forma ou dimensão do lote preexistente, seja impossível uma resolução satisfatória da condição referida na alínea g.1);
- g.4) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção do número anterior, só sendo, no entanto, admissível nos casos em que se criem funções habitacionais e não se agrave a situação local;

h) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente edificada, nomeadamente pela adequação das tipologias habitacionais características.

4 — Loteamentos. — Qualquer operação de loteamento fica sujeita às seguintes condições:

- a) A parcela deve possuir frente para arruamento urbano;
- b) Deverão ser cumpridos os parâmetros estabelecidos nos n.ºs 3, 7 e 8 do presente artigo;
- c) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva é de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por cada fogo a criar e por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a serviços e comércio;
- d) Na previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;
- e) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas c) e d), estas poderão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:
  - e.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;
  - e.2) Área construída no conjunto edificado;

e.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor;

e.4) Nos casos em que a parcela a lotear coincida parcial ou totalmente com as áreas de reserva para equipamentos colectivos delimitadas na planta de zoneamento, cartograma n.º 33, as possíveis áreas de cedência serão contabilizadas na área proposta para equipamento;

f) No traçado de novos arruamentos deverão ser sempre respeitadas faixas de passeio de ambos os lados e a plantação de árvores alinhadas, excepto nos casos onde não se justifique, desde que fundamentada pelos Serviços Técnicos Municipais.

5 — Modificações em edifícios. — A modificação interior ou exterior dos edifícios que não constituam elementos dissonantes do conjunto existente deve assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução, garantindo a sua estabilidade e atendendo aos seguintes aspectos:

- a) A manutenção da volumetria geral do edifício, da cobertura e do volume das chaminés dos fornos existentes;
- b) A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, materiais e revestimentos;
- c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagem. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 12;
- d) A salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes; no caso de existirem fornos, a sua destruição fica condicionada a parecer dos Serviços Técnicos Municipais;
- e) A adaptação interior e exterior referida deverá ter como justificação:
  - e.1) Melhoria das condições de habitabilidade;
  - e.2) Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;
  - e.3) Criação de garagens.

6 — Ampliações em edifícios:

a) São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento e desde que:

- a.1) No caso de a construção ser da tipologia «mata-vacas», e após reconhecida impossibilidade de ampliação do piso térreo, admite-se a ampliação volumétrica através da criação de um segundo piso, desde que localizado no interior do lote, recuado em relação à via;
- a.2) Em habitação unifamiliar isolada ou em banda, a altura da fachada não ultrapasse a dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão/rua onde se insere o edifício.

b) Não se admitem andares recuados em relação às regras anteriores.

c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 0,40 % de superfície livre do mesmo.

d) Asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro por fogo e ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:

- d.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
- d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo, no entanto, possível nos casos em que se criem ou mantenham funções habitacionais e não se agrave a situação local.

7 — Ocupação de logradouros:

a) É interdita a destruição do coberto vegetal dos logradouros e jardins particulares existentes, ou outros em que a ocorrência de vegetação se verifique, bem como a sua ocupação por construções, salvaguardando as situações de boa integração nesses valores.

b) A construção no interior dos logradouros por ampliação dos edifícios existentes ou por anexos não pode ocupar mais de 40 % da área livre disponível.

c) Quando existirem muros ou sebes delimitando parcelas, logradouros ou jardins privados, estes deverão ser mantidos, quando a sua qualidade o justifique, ficando a sua modificação condicionada a autorização municipal.

8 — Utilizações:

a) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas desta zona, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indús-

trias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou sobrecarga de estacionamento na via pública.

b) Em novos edifícios, ou em casos de reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ficar condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, atendendo às especificações do local:

- b.1) O comércio só é admitido nos pisos térreos;
- b.2) Poderão ser instalados serviços desde que asseguradas as áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção na proporção de dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil.

9 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção e das tipologias habitacionais características.

10 — Coberturas:

a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser de telha de tipo regional ou telha de canudo de barro castanho, com uma inclinação não superior a 30 %.

b) Em novos edifícios admitem-se, quando justificado, coberturas em terraço, devendo ser sempre revestidas de materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro.

c) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a execução de coberturas em edifícios novos e destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, de iniciativa pública ou municipal.

11 — Materiais:

a) Os materiais a utilizar exteriormente em todas as obras na zona consolidada dos Arrifes/Covoada deverão ser os seguintes:

- a.1) Pedra da região;
- a.2) Reboco liso, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;
- a.3) Caixilharias de madeira pintada ou ferro pintado.

b) Ficam interditos os revestimentos de edifícios e ou fachadas com materiais dissonantes ou exóticos, tais como:

- b.1) Azulejos ou cerâmicas;
- b.2) Rebocos ásperos ou texturados;
- b.3) Tintas texturadas ou areadas;
- b.4) Alumínios anodizados ou termolacados;
- b.5) Pedras mármore ou outras cantarias não tradicionais.

c) Constitui excepção ao disposto nas alíneas a) e b) a aplicação de materiais em novos edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

12 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar as regras de equilíbrio, a simetria e a composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões de largura:

- a.1) Destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m;
- a.2) Destinado a garagens — máximo 2,1 m;
- a.3) No caso de se tratar de habitação de tipologia «mata-vacas» deverá ser mantida ou reposta a dimensão do vão original da fachada contígua à rua.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição dos vãos originais ou das dimensões dos vãos definidos na alínea a) nos vãos maiores já instalados no rés-do-chão.

c) As alturas dos vãos devem seguir os alinhamentos já definidos.

d) Constituirá excepção ao disposto nas alíneas anteriores a abertura de vãos em novas construções.

13 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São interditas cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, devendo ser obtidas por tinta de água ou de cal. Sempre que possível devem-se manter as cantarias existentes de pedra da região.

b) As cores preferencialmente recomendadas são as seguintes:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos-claros;
- b.3) Rosas-claros;
- b.4) Azuis e verdes-claros.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) Exceptuam-se do disposto nas alíneas a), b) e c) os casos devidamente justificados mediante parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

e) Em todos os casos deverá ser sempre executada uma experiência de cor no local, com amostra de dimensão adequada e referência à tinta aplicada a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

14 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

Artigo 38.º

### Zona consolidada de relva — ZC 3

Caracteriza-se em termos edificados por uma tipologia habitacional de dois pisos em banda do tipo «porta e janela». Dada a sua proximidade das arribas e do aeroporto, a ocupação edificada deverá ficar condicionada:

1 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes só será autorizada nos casos seguintes, e após licenciamento de nova construção para o local:

- a) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- b) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes e desde que:

- b.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor a preservar no cartograma n.º 33;
- b.2) Não possuam elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor, nem pertençam às tipologias habitacionais características, e após reconhecimento da vistoria municipal;

c) Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;

d) Em caso de demolições autorizadas deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significativos existentes, designadamente cantarias, varandas, gradeamentos, devidamente identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

2 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos e que ameacem degradar-se ou ruir por incúria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína, ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico ou urbano.

3 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição das demolidas nos casos referidos no n.º 1, ou em lotes preexistentes ou terrenos com processo de loteamento, fica sujeita às seguintes condições:

- a) As novas construções deverão atender às características urbanas e tipológicas da rua onde o lote se insere;
- b) Só serão admitidas tipologias de habitação unifamiliar;
- c) Observância de alinhamentos:

- c.1) Pelo plano marginal de arruamentos já definidos;
- c.2) Em lotes com frente urbana superior a 15 m poderá admitir-se o recuo do alinhamento de construção, desde que seja cedida uma área destinada a estacionamento público;

d) Para a determinação da altura máxima da fachada deverão ponderar-se as situações que se seguem, optando-se pelo que melhor se integrar na parte do quarteirão ou da rua onde se insere o lote:

- d.1) A altura da fachada do edifício demolido;
- d.2) Dois pisos ou 7 m de altura;
- d.3) A altura das fachadas dos edifícios confinantes;

e) Não são admitidos pisos recuados;

f) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:

- f.1) Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m poderá admitir-se uma profundidade superior e confinante;
- f.2) Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis ou utilizáveis contíguos;

g) Deverão observar-se os seguintes índices de construção:

- g.1) Índices de construção para lotes preexistentes:

IOS — 0,50;

COS — decorrente do estipulado na alínea c);

- g.2) Índices de construção para parcelas com processo de loteamento:
- Frente mínima de lote — 7 m;  
IOS — 0,40;  
COS — de acordo com o estipulado na alínea c);
- h) Deverão ser asseguradas as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção:
- h.1) Lotes preexistentes:
- Um carro por fogo;  
Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio ou a serviços;
- h.2) Edificações com processo de loteamento:
- Dois carros por fogo;  
Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio ou serviços;
- h.3) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote preexistente, seja impossível uma resolução satisfatória da condição referida na alínea h.1);
- h.4) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo no entanto admissível no caso em que se criem funções habitacionais e não se agrave a situação do local;
- i) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente edificada através de adequação às tipologias habitacionais características.
- 4 — Loteamentos. — Qualquer operação de loteamento fica sujeita às seguintes condições:
- a) A parcela deve possuir frente para arruamento urbano;
- b) Deverão ser cumpridos os parâmetros estabelecidos nos n.ºs 3, 7 e 8 do presente artigo;
- c) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva é de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por cada fogo a criar e por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a serviços e comércio;
- d) Na previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;
- e) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas c) e d), estas poderão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:
- e.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;
- e.2) Área construída no conjunto edificado;
- e.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor;
- e.4) Nos casos em que a parcela a lotear coincida parcial ou totalmente com as áreas de reserva para equipamentos colectivos delimitados na planta de zonamento, cartograma n.º 33, as possíveis áreas de cedência serão contabilizadas na área proposta para equipamento;
- f) No traçado de novos arruamentos deverão ser sempre respeitadas faixas de passeio de ambos os lados e a plantação de árvores alinhadas, excepto nos casos onde não se justifique e desde que fundamentados pelos Serviços Técnicos Municipais.
- 5 — Modificações em edifícios. — A modificação interior ou exterior dos edifícios que não constituam elementos dissonantes do conjunto existente deve assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução, garantir a sua estabilidade, atendendo ainda aos seguintes aspectos:
- a) A manutenção da volumetria do edifício e cobertura existentes;
- b) A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagem. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 12;
- d) A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais a construídos e de composição interna mais significantes, designadamente grandes montras, escadas, abóbadas e arcos;
- e) A adaptação interior e exterior referida nas alíneas anteriores deverá ter como justificação:
- e.1) Melhoria das condições de habitabilidade;
- e.2) Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;
- e.3) Criação de garagens.
- 6 — Ampliações em edifícios:
- a) São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento, mediante um programa justificado, e desde que a altura da fachada não ultrapasse a dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou rua onde se insere o edifício.
- b) Não são admitidos andares recuados relativamente ao estabelecido na alínea anterior.
- c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 0,40% de superfície livre do mesmo.
- d) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro por fogo e ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:
- d.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
- d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo, no entanto, possível nos casos em que se crie ou mantenha funções habitacionais e não se agrave a situação local.
- 7 — Ocupação de logradouros:
- a) É interdita a destruição do coberto vegetal dos logradouros e jardins particulares existentes, ou outros em que a ocorrência de vegetação se verifique, bem como a sua ocupação por construções, salvaguardando as situações de boa integração nesses valores.
- b) A construção no interior dos logradouros existentes por ampliação dos edifícios existentes ou anexos não pode ocupar mais de 30% da sua área livre.
- c) Quando existirem muros delimitando logradouros ou jardins privados, estes deverão ser mantidos quando a sua qualidade o justifique, ficando a sua alteração condicionada a aprovação municipal.
- 8 — Utilizações:
- a) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas desta zona, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indústrias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou sobrecarga de estacionamento na via pública.
- b) Em novos edifícios, ou em casos de reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ficar condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, atendendo às especificações do local:
- b.1) O comércio só é admitido nos pisos térreos;
- b.2) Poderão ser instalados serviços, desde que asseguradas as áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção na proporção de dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil.
- 9 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção e a tipologia habitacional característica.
- 10 — Coberturas:
- a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios, deverão ser de telha de tipo regional ou telha de canudo de barro castanho, com uma inclinação não superior a 30%.
- b) Em novos edifícios admitem-se, quando justificado, coberturas em terraço, devendo ser sempre revestidas de materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro.
- c) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a execução de coberturas em edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, de iniciativa pública ou municipal.
- 11 — Materiais:
- a) Os materiais a utilizar exteriormente em todas as obras existentes na zona consolidada de relva deverão ser preferencialmente os seguintes:
- a.1) Pedra da região;
- a.2) Reboco liso, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;
- a.3) Caixilharias de madeira pintada ou ferro pintado;
- a.4) Grades de ferro ou madeira em varandas.

b) Ficam interditos os revestimentos de edifícios e ou fachadas com materiais dissonantes ou exóticos, tais como:

- b.1) Azulejos e cerâmicas;
- b.2) Rebocos ásperos ou texturados;
- b.3) Tintas texturadas ou areadas;
- b.4) Pedras mármore ou outras cantarias não tradicionais.

c) Constitui excepção ao disposto nas alíneas anteriores a aplicação de materiais em novos edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

12 — Vãos:

a) A abertura de novos vão em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar as regras de equilíbrio, a simetria e a composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões em largura:

- a.1) Piso térreo:  
Destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m;  
Destinado a garagens — máximo 2,1 m;

- a.2) Pisos superiores — máximo 1,1 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição das dimensões em vão originais ou das dimensões dos vão definidos na alínea a) em vão maiores já instalados ao nível do rés-do-chão.

c) As alturas dos vão devem seguir os alinhamentos já definidos.

d) Em novos edifícios os vão decorrerão da expressão arquitectónica do projecto.

13 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São interditas cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, devendo ser obtidas por tinta de água ou de cal.

b) As cores preferencialmente recomendadas são as seguintes:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos-claros;
- b.3) Rosas-claros;
- b.4) Azuis e verdes-claros.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vão.

d) Exceptuam-se do disposto nas alíneas a), b) e c) os casos devidamente justificados e mediante parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

e) Em todos os casos deverá ser sempre executada uma experiência de cor no local, com amostra de dimensão adequada e referência à tinta aplicada a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

14 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

Artigo 39.º

#### Zona consolidada de Fajá de Cima — ZC 4

Caracteriza-se por uma estrutura urbana linear, baseada num eixo viário principal, de reduzido perfil, com implantação contínua de edifícios de cada lado dos arruamentos. Articuladas a este eixo principal consolidado existem subzonas em fase de consolidação. Até à elaboração dos planos de pormenor indicados no cartograma n.º 33 deverão as transformações desta zona atender às disposições do presente Regulamento:

1 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes será autorizada nos casos seguintes, e após licenciamento de nova construção para o local:

- a) Desde que prevista em plano de pormenor aprovado;
- b) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- c) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes perante a apresentação de elementos elucidativos devidamente fundamentados, comprovados pelos Serviços Técnicos Municipais, e desde que:

- c.1) Não possuam elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor, identificados e reconhecidos em vistoria municipal;

c.2) Não seja possível a sua reutilização e adaptação para outras funções, mantendo os principais elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor;

- d) Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;
- e) Em caso de demolições autorizadas deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significativos existentes, designadamente cantarias, varandas, gradeamentos, identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

2 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos e que ameacem degradar-se ou ruir por incúria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico ou urbano.

3 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição das demolidas nos casos referidos no n.º 1, ou em lotes preexistentes livres ou terrenos com processo de loteamento, fica sujeita às seguintes condições:

a) Observância de alinhamento das fachadas pelo plano marginal do arruamento já definido;

b) Para a determinação da altura máxima da fachada deverão ponderar-se as situações que se seguem, optando-se pelo que melhor se integre na parte da rua ou do quarteirão onde se insere o lote:

- b.1) A altura da fachada do edifício demolido;
- b.2) Três pisos ou 10 m de altura;
- b.3) A altura das fachadas dos edifícios confinantes.

c) Não são admitidos pisos recuados;

d) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:

- d.1) Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m poderá admitir-se uma profundidade superior concordante;
- d.2) Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis ou utilizáveis contíguos.

e) Deverão observar-se os seguintes índices de construção:

e.1) Índices de construção para lotes preexistentes:

IOS — 0,60;  
COS — decorrente do estipulado na alínea b);

e.2) Índices de construção para parcelas com processo de loteamento:

Frente mínima de lote — 7 m;  
IOS — 0,50;  
COS — de acordo com o estipulado na alínea b);

f) Deverão ser asseguradas as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção:

f.1) Lotes preexistentes:

Um carro por fogo;  
Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio e serviços;

f.2) Edificações em parcelas com processo de loteamento:

Dois carros por fogo;  
Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio e serviços;

f.3) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote preexistente, seja impossível uma resolução satisfatória da condição referida na alínea f.1);

f.4) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção ao número anterior, só sendo no entanto admissível nos casos em que se criem funções habitacionais e que não agrave a situação do local;

g) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente.

4 — Loteamentos. — Qualquer operação de loteamento fica sujeita às seguintes condições:

- a) Prevista em plano de pormenor aprovado;
- b) A parcela deve possuir frente para arruamento urbano;

- c) Deverão ser cumpridos os parâmetros estabelecidos nos n.ºs 3, 7 e 8 do presente artigo;
- d) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva é de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a habitação e habitação/comércio e por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a serviços e comércio;
- e) Na previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;
- f) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas c) e d), estas poderão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:
- f.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;
  - f.2) Área construída no conjunto edificado;
  - f.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor;
  - f.4) Nos casos em que a parcela a lotear coincida parcial ou totalmente com as áreas de reserva para equipamentos colectivos delimitados na planta de zonamento, cartograma n.º 33, as possíveis áreas de cedência serão contabilizadas na área proposta para equipamento;
- g) No traçado de novos arruamentos deverão ser sempre respeitadas faixas de passeio de ambos os lados e a plantação de árvores alinhadas, excepto nos casos em que não se justifique e desde que fundamentados pelos Serviços Técnicos Municipais.

5 — Modificações em edifícios. — A modificação interior ou exterior dos edifícios que não constituam elementos dissonantes do conjunto existente deve assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução, garantir a sua estabilidade, atendendo ainda aos seguintes aspectos:

- a) A manutenção da volumetria do edifício e cobertura existentes;
- b) A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagens. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 12;
- d) A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes, designadamente paredes mestras, escadas, abóbadas e arcos;
- e) A adaptação interior e exterior referida deverá ter como justificação:
  - e.1) Melhoria das condições de habitabilidade;
  - e.2) Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;
  - e.3) Criação de garagens.

6 — Ampliações em edifícios:

- a) São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento, mediante um programa justificado, e desde que a altura da fachada não ultrapasse a dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou rua onde se insere o edifício.
- b) Não são admitidos andares recuados relativamente ao estabelecido na alínea anterior.
- c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 0,40% de superfície livre do mesmo.
- d) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro por fogo e ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:

- d.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
- d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo no entanto possível nos casos em que se crie ou mantenha funções habitacionais e não se agrave a situação local.

7 — Ocupação de logradouros:

- a) É interdita a destruição do coberto vegetal dos logradouros e jardins particulares existentes e referenciados no cartograma n.º 33, ou outros em que a ocorrência de vegetação se verifique, bem como

a sua ocupação por construções, salvaguardando as situações de boa integração nesses valores.

b) A construção no interior dos logradouros existentes por ampliação dos edifícios existentes ou por anexos não pode ocupar mais de 40% da sua área livre.

c) Quando existirem muros ou sebes delimitando parcelas, logradouros ou jardins privados, estes deverão ser mantidos, quando a sua qualidade o justifique.

8 — Utilizações:

a) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas desta zona, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indústrias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou sobrecarga de estacionamento na via pública.

b) Em novos edifícios, ou em casos de reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ficar condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, devendo ficar asseguradas as seguintes regras:

- b.1) O comércio só é admitido nos pisos térreos;
- b.2) Poderão ser instalados serviços, desde que sejam asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção para dois carros por 50 m<sup>2</sup> de área útil.

9 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção, não sendo indispensável a reposição de tipologias arquitectónicas do passado, sem prejuízo dos n.ºs 3, 5 e 6 do presente artigo.

10 — Coberturas:

a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser de telha de tipo regional ou telha de canudo de barro castanho, com uma inclinação não superior a 30%.

b) Em novos edifícios admitem-se, quando justificado, coberturas em terraço, devendo ser sempre revestidas de materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro.

c) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a execução de coberturas de edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo.

11 — Materiais:

a) Os materiais a utilizar exteriormente em todas as obras na zona consolidada de Fajã de Cima deverão ser preferencialmente os seguintes:

- a.1) Pedra da região;
- a.2) Reboco liso ou estanhado, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;
- a.3) Betão à vista ou tratado;
- a.4) Caixilharias de madeira pintada ou ferro pintado;
- a.5) Grades de ferro ou madeira em varandas.

b) Ficam interditos os revestimentos de edifícios e ou fachadas com materiais dissonantes ou exóticos, tais como:

- b.1) Azulejos ou cerâmicas;
- b.2) Rebocos ásperos ou texturados;
- b.3) Tintas texturadas ou areadas;
- b.4) Pedras mármore ou outras cantarias não tradicionais.

c) Constitui excepção ao disposto nas alíneas a) e b) a aplicação de materiais em edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

12 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar as regras de equilíbrio, a simetria e a composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões em largura:

a.1) Piso térreo:

Destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m;  
Destinado a garagens — máximo 2,1 m;

a.2) Pisos superiores — máximo 1,1 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição dos vãos originais ou das dimensões dos vãos definidos na alínea a) em vãos maiores já instalados ao nível do rés-do-chão.

c) As alturas dos vãos devem seguir os alinhamentos já definidos.

d) Os vãos em novos edifícios dependerão da expressão arquitectónica utilizada.

13 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São interditas cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, devendo ser obtidas por tinta de água ou de cal.

b) As cores preferencialmente recomendadas são as seguintes:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos-claros;
- b.3) Rosas-claros;
- b.4) Azuis e verdes-claros.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) Exceptuam-se do disposto nas alíneas a), b) e c) os casos devidamente justificados mediante parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

e) Em todos os casos deverá ser sempre executada uma experiência de cor no local, com amostra de dimensão adequada e referência à tinta aplicada a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

14 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

#### Artigo 40.º

##### Zona consolidada de Fajã de Baixo — ZC 5

Caracterizam-se por pequenos núcleos consolidados de freguesia — Alameda de Belém, zonas adjacentes à Rua Direita, conjunto urbano de valor ZHSU 4 e pequenos aglomerados dispersos ao longo da Estrada Regional Ponta Delgada/Ribeira Grande. As construções existentes predominantes são de uso habitacional, associadas frequentemente a estufas de cultura do ananás.

Até à elaboração e aprovação dos planos de pormenor referenciados no cartograma n.º 33, deverá esta zona atender às disposições do presente Regulamento:

1 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes só será autorizada nos casos seguintes, e após licenciamento de nova construção para o local:

- a) Desde que prevista em plano de pormenor aprovado;
- b) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- c) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes, perante a apresentação de elementos elucidativos devidamente fundamentados, comprovados pelos Serviços Técnicos Municipais, e desde que:

- c.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor a preservar no cartograma n.º 33;
- c.2) Não possuam elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor, identificados e reconhecidos em vistoria municipal;
- c.3) Não seja possível a sua reutilização e adaptação para outras funções, mantendo os principais elementos arquitectónicos e construtivos referenciados nas alíneas anteriores;

- d) Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;
- e) Quando se tratar de estufas de cultura de ananás, a sua demolição só será autorizada após vistoria dos Serviços Técnicos Municipais e parecer favorável do IROA;
- f) Em caso de demolições autorizadas deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significantes existentes, designadamente cantarias, varandas, gradeamentos, devidamente identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

2 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios ou estufas existentes devolutos e que ameacem degradar-se ou ruir por incúria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico ou urbano.

3 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição das demolidas nos casos referidos no n.º 1, ou em lotes

preexistentes livres ou terrenos com processo de loteamento, fica sujeita às seguintes condições:

a) Observância do alinhamento das fachadas pelo plano marginal do arruamento já definido. Na ausência de alinhamentos estruturantes deverão as construções ser implantadas atendendo às características morfológicas da área adjacente, salvaguardando os muros preexistentes contíguos à rua;

b) Para a determinação da altura máxima da fachada deverão ponderar-se as situações que se seguem, optando-se pelo que melhor se integrar na parte da rua ou do quarteirão onde se insere o lote:

- b.1) A altura da fachada do edifício demolido;
- b.2) Dois pisos ou 7 m de altura;
- b.3) A altura das fachadas dos edifícios confinantes;

c) Não são admitidos pisos recuados, excepto na situação característica da arquitectura local de «falsas» ou «torrinhas»;

d) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:

- d.1) Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m poderá admitir-se uma profundidade superior concordante;
- d.2) Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços contíguos, nomeadamente das estufas eventualmente existentes no lote ou nas parcelas contíguas;

e) Deverão observar-se os seguintes índices máximos de construção, sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores:

e.1) Índices de construção para lotes preexistentes:

- IOS — 0,50;
- COS — decorrente do estipulado na alínea b);

e.2) Índices de construção para parcelas com processo de loteamento:

- Frente mínima de lote — 7 m;
- IOS — 0,50;
- COS — decorrente do estipulado na alínea b);

f) Deverão ser asseguradas as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção:

f.1) Lotes preexistentes:

- Um carro por fogo;
- Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio ou serviços;

f.2) Edificações em parcelas com processo de loteamento:

- Dois carros por fogo;
- Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio ou serviços;

f.3) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória da condição referida na alínea f.1);

f.4) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção ao número anterior, só sendo no entanto admissível nos casos em que se criem funções habitacionais e desde que não agrave a situação do local;

g) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente edificada.

4 — Loteamentos. — Qualquer operação de loteamento fica sujeita às seguintes condições:

- a) A parcela deve possuir frente para arruamento urbano;
- b) Deverão ser cumpridos os parâmetros estabelecidos nos n.ºs 3, 7 e 8 do presente artigo;
- c) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva é de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a habitação e habitação/comércio e por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a serviços e comércio;
- d) Na previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;
- e) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas c) e d) estas poderão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:
  - e.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;
  - e.2) Área construída no conjunto edificado;

- e.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor;
- e.4) Nos casos em que a parcela a lotear coincida parcial ou totalmente com as áreas de reserva para equipamentos colectivos delimitados na planta de zonamento, cartograma n.º 33, as possíveis áreas de cedência serão contabilizadas na área proposta para equipamento;

f) No traçado de novos arruamentos deverão ser sempre respeitadas faixas de passeio de ambos os lados e a plantação de árvores alinhadas, excepto nos casos em que não se justifique e desde que fundamentados pelos Serviços Técnicos Municipais.

5 — Modificações em edifícios. — A modificação interior ou exterior dos edifícios que não constituam elementos dissonantes do conjunto existente deve assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução, garantir a sua estabilidade e atendendo ainda aos seguintes aspectos:

- a) A manutenção da volumetria do edifício e cobertura existentes;
- b) A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos, designadamente paredes mestras, escadas, abóbadas e arcos;
- c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagens. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 12;
- d) A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes, designadamente paredes mestras, escadas, abóbadas e arcos;
- e) A adaptação interior e exterior referida deverá ter como justificação:
  - e.1) Melhoria das condições de habitabilidade;
  - e.2) Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;
  - e.3) Criação de garagens.

6 — Ampliações em edifícios:

a) São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento, mediante um programa justificado, e desde que a altura da fachada não ultrapasse a dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou rua onde se insere o edifício.

b) Não são admitidos andares recuados relativamente ao estabelecido na alínea anterior, com excepção de soluções de «torrinhas» ou «falsas», segundo os processos tradicionais.

c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 0,40% de superfície livre do mesmo e a salvaguarda das estufas existentes.

d) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro por fogo e ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:

- d.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
- d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo no entanto possível nos casos em que se crie ou mantenha funções habitacionais e não se agrave a situação local.

7 — Ocupação de logradouros:

a) É interdita a destruição do coberto vegetal dos logradouros e jardins particulares existentes e referenciados no cartograma n.º 33, ou outros em que a ocorrência de vegetação se verifique, bem como a sua ocupação por construções, salvaguardando as situações de boa integração nesses valores.

b) A construção no interior dos logradouros existentes por ampliação dos edifícios existentes ou anexos não pode ocupar mais de 40% da sua área livre nem obstruir o normal funcionamento das estufas existentes.

c) Quando existirem muros ou sebes delimitando propriedades ou jardins privados, estes deverão ser mantidos quando a sua qualidade o justifique, devendo a sua modificação ficar condicionada a aprovação municipal.

8 — Utilizações:

a) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas desta zona, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indús-

trias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas, descargas, ou estacionamento na via pública.

b) Em novos edifícios ou em casos de reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ficar condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, atendendo às especificações do local:

- b.1) O comércio só é admitido nos pisos térreos;
- b.2) poderão ser instalados serviços, desde que seja assegurada uma área de estacionamento no interior do lote ou da construção de dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil.

9 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção, não sendo indispensável a reposição de tipologias arquitectónicas do passado, sem prejuízo dos n.ºs 3, 5 e 6 do presente artigo.

10 — Coberturas:

a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser de telha de tipo regional ou telha de canudo de barro castanho, com uma inclinação não superior a 30%.

b) Em novos edifícios admitem-se, quando justificado, coberturas em terraço, devendo ser sempre revestidas de materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro.

c) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a execução de coberturas em edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo.

11 — Materiais:

a) Os materiais a utilizar exteriormente em todas as obras existentes na zona consolidada de Fajã de Baixo deverão ser preferencialmente os seguintes:

- a.1) Pedra da região;
- a.2) Reboco liso ou estanhado, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;
- a.3) Betão à vista ou tratado;
- a.4) Caixilharias de madeira pintada ou ferro pintado;
- a.5) Grades de ferro ou madeira em varandas.

b) Ficam interditos os revestimentos de edifícios e ou fachadas com materiais dissonantes ou exóticos, tais como:

- b.1) Azulejos ou cerâmicas;
- b.2) Rebocos ásperos ou texturados;
- b.3) Tintas texturadas ou areadas;
- b.4) Pedras mármore ou outras cantarias não tradicionais.

c) Constitui excepção ao disposto nas alíneas a) e b) a aplicação de materiais em edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

12 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar as regras de equilíbrio, a simetria e a composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões de largura:

- a.1) Piso térreo — destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m; destinado a garagens — máximo 2,1 m;
- a.2) Pisos superiores — máximo 1,1 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição dos vãos originais ou das dimensões dos vãos definidos na alínea a) em vãos maiores já instalados ao nível do rés-do-chão.

c) As alturas dos vãos devem seguir os alinhamentos já definidos.

d) Os vãos dos novos edifícios dependerão da expressão arquitectónica utilizada.

13 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São interditas cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, devendo ser obtidas por tinta de água ou de cal.

b) As cores preferencialmente recomendadas são as seguintes:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos-claros;
- b.3) Rosas-claros;
- b.4) Azuis e verdes-claros.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) Exceptuam-se do disposto nas alíneas a) e b) os casos devidamente justificados e mediante parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

e) Em todos os casos deverá ser sempre executada uma experiência de cor no local, com amostra de dimensão adequada e referência à tinta aplicada a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

14 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

#### Artigo 41.º

##### Zona consolidada de São Roque/Livramento — ZC 6

Caracteriza-se por uma concentração habitacional edificada em função da estrutura viária existente e de uma ocupação de frente de mar.

1 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes só será autorizada nos casos seguintes, e após licenciamento de nova construção para o local:

- a) Desde que prevista em plano de pormenor aprovado;
- b) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- c) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes, perante a apresentação de elementos elucidativos, devidamente fundamentados e comprovados pelos Serviços Técnicos Municipais, e desde que:
  - c.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor a preservar no cartograma n.º 33;
  - c.2) Não possuam elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor, identificados e reconhecidos em vistoria municipal;
  - c.3) Não seja possível a sua reutilização e adaptação para outras funções, mantendo os principais elementos arquitectónicos e construtivos referenciados nas alíneas anteriores;
- d) Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;
- e) Em caso de demolições autorizadas deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significantes existentes, designadamente cantarias, varandas, gradeamentos, devidamente identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

2 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos e que ameacem degradar-se ou ruir por incúria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico ou urbano.

3 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição das demolidas nos casos referidos no n.º 1, ou em lotes preexistentes ou terrenos com processo de loteamento, fica sujeita às seguintes condições:

a) Observância do alinhamento das fachadas pelo plano marginal do arruamento já definido.

No caso de não existir um alinhamento estruturante, as futuras construções deverão atender à morfologia urbana mais adequada ao sítio;

b) Para a determinação da altura máxima da fachada deverão ponderar-se os casos seguintes, optando-se pelo que melhor se integrar na parte do quarteirão ou da rua onde se insere o lote:

b.1) A altura da fachada do edifício demolido;

b.2) Dois pisos ou 7 m de altura;

b.3) A altura das fachadas dos edifícios confinantes;

c) Não são admitidos pisos recuados, excepto na situação característica da arquitectura local de «falsas» ou «torrinhas»;

d) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:

d.1) Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m poderá admitir-se uma profundidade concordante;

d.2) Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis ou utilizáveis contíguos;

e) Deverão observar-se os seguintes índices máximos de construção:

e.1) Índices de construção para lotes preexistentes:

IOS:

0,60 para lotes com profundidade igual ou superior a 30 m;

0,70 para lotes com profundidade inferior a 30 m;

COS — decorrente do estipulado na alínea b);

e.2) Índices de construção em parcelas com processo de loteamento:

Frente mínima de lote — 7 m;

IOS — 0,50;

COS — decorrente do estipulado na alínea b);

f) Deverão ser asseguradas as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção:

f.1) Lotes preexistentes:

Um carro por fogo;

Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio e serviços;

f.2) Edificações em parcelas com processo de loteamento:

Dois carros por fogo;

Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio e serviços;

f.3) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote preexistente, seja impossível uma resolução satisfatória da condição referida na alínea f.1);

f.4) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção ao número anterior, só sendo no entanto admissível nos casos em que se criem funções habitacionais e que não agrave a situação do local;

g) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente.

4 — Loteamentos. — Qualquer operação de loteamento fica sujeita às seguintes condições:

a) A parcela deve possuir frente para arruamento urbano;

b) Deverão ser cumpridos os parâmetros estabelecidos nos n.ºs 3, 7 e 8 do presente artigo;

c) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva é de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a habitação e habitação/comércio e por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a serviços e comércio;

d) Na previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;

e) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas c) e d), estas poderão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:

e.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;

e.2) Área construída no conjunto edificado;

e.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor;

e.4) Nos casos em que a parcela a lotear coincida parcial ou totalmente com as áreas de reserva para equipamentos colectivos delimitados na planta de zonamento, cartograma n.º 33, as possíveis áreas de cedência serão contabilizadas na área proposta para equipamento;

f) No traçado de novos arruamentos deverão ser sempre respeitadas faixas de passeio de ambos os lados e a plantação de árvores alinhadas, excepto nos casos em que não se justifique e desde que fundamentados pelos Serviços Técnicos Municipais.

5 — Modificações em edifícios. — A modificação interior ou exterior dos edifícios que não constituam elementos dissonantes do conjunto existente deve assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução, garantir a sua estabilidade atendendo ainda aos seguintes aspectos:

a) A manutenção da volumetria do edifício e cobertura existentes;

b) A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;

c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagens. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 12;

d) A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes, designadamente paredes mestras com espessura superior a 0,30, arcos, abóbadas, escadas, etc.;

e) A adaptação interior e exterior referida deverá ter como justificação:

- e.1) Melhoria das condições de habitabilidade;
- e.2) Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;
- e.3) Criação de garagens.

#### 6 — Ampliações em edifícios:

a) São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento, mediante um programa justificado, e desde que a altura da fachada não ultrapasse a dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou rua onde se insere o edifício.

b) Não são admitidos andares recuados relativamente ao estabelecido na alínea anterior, com excepção de soluções de «torrinhas» ou «falsas», segundo os processos tradicionais.

c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 0,40% de superfície livre do mesmo.

d) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro por fogo e ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:

- d.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
- d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo no entanto possível nos casos em que se crie ou mantenha funções habitacionais e não se agrave a situação local.

#### 7 — Ocupação de logradouros:

a) É interdita a destruição do coberto vegetal dos logradouros e jardins particulares existentes e referenciados no cartograma n.º 33, e outros em que a ocorrência de vegetação se verifique, bem como a sua ocupação por construções, salvaguardando as situações de boa integração nesses valores.

b) A construção no interior dos logradouros existentes por ampliação dos edifícios existentes ou anexos não pode ocupar mais de 40% da sua área livre.

c) Quando existirem muros ou sebes delimitando propriedades, logradouros ou jardins privados, estes deverão ser mantidos quando a sua qualidade o justifique, devendo a sua modificação ficar condicionada a aprovação municipal.

#### 8 — Utilizações:

a) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas desta zona, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indústrias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou sobrecarga de estacionamento na via pública.

b) Em novos edifícios ou em casos de reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ficar condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, atendendo às especificações do local:

- b.1) O comércio só é admitido nos pisos térreos;
- b.2) Poderão ser instalados serviços, desde que asseguradas as áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção na proporção de dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil.

9 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção, não sendo indispensável a reposição de tipologias arquitectónicas do passado, sem prejuízo dos n.ºs 3, 5 e 6 do presente artigo.

#### 10 — Coberturas:

a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser de telha de tipo regional ou telha de canudo de barro castanho, com uma inclinação não superior a 30%.

b) Em novos edifícios admitem-se, quando justificado, coberturas em terraço, devendo ser sempre revestidas de materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro.

c) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a execução de coberturas de edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo.

#### 11 — Materiais:

a) Os materiais a utilizar exteriormente em todas as obras na zona consolidada de São Roque/Livramento deverão ser preferencialmente os seguintes:

- a.1) Pedra da região;
- a.2) Reboco liso ou estanhado, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;

- a.3) Betão à vista ou tratado;
- a.4) Caixilharias de madeira pintada ou ferro pintado;
- a.5) Grades de ferro ou madeira em varandas.

b) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior a aplicação de materiais em edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

#### 12 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar as regras de equilíbrio, a simetria e a composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões em largura:

##### a.1) Piso térreo:

Destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m;  
Destinado a garagens — máximo 2,1m;

##### a.2) Pisos superiores — máximo 1,1 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição dos vãos originais ou das dimensões dos vãos definidos na alínea a) em vãos maiores já instalados ao nível do rés-do-chão.

c) As alturas dos vãos devem seguir os alinhamentos já definidos.

d) Os vãos em novos edifícios dependerão da expressão arquitectónica utilizada.

#### 13 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São interditas cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, devendo ser obtidas por tinta de água ou de cal.

b) As cores preferencialmente recomendadas são as seguintes:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos-claros;
- b.3) Rosas-claros;
- b.4) Azuis e verdes-claros;

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores os casos devidamente justificados e mediante parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

e) Em todos os casos deverá ser sempre executada uma experiência de cor no local, com amostra de dimensão adequada e referência à tinta aplicada a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

#### 14 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

### Artigo 42.º

#### Zonas de reconversão

1 — Âmbito e objectivo. — As zonas de reconversão delimitadas na planta de zonamento — cartograma n.º 33 — são áreas em que se prevê a modificação das características e usos actuais, através de processos de renovação urbana.

2 — Zonas de reconversão. — Na área de intervenção do Plano são identificadas duas zonas de reconversão, diferenciadas por características próprias:

- a) Zona de reconversão da Rua de Lisboa/Avenida do Príncipe do Mónaco/Santa Catarina — ZR 1;
- b) Zona de reconversão da Pranchinha — ZR 2.

### Artigo 43.º

#### Zona de reconversão da Rua de Lisboa/Avenida do Príncipe do Mónaco/Santa Catarina — ZR 1

Esta zona caracteriza-se por uma ocupação industrial associada a usos habitacionais, cuja obsolescência e vizinhança do aeroporto justificam uma operação urbanística:

##### 1 — Plano de pormenor:

a) Esta zona deverá ser objecto de um plano de pormenor, que considerará:

- a.1) A alteração do uso do solo;
- a.2) O traçado de novas vias e infra-estruturas;
- a.3) As intervenções no parque edificado existente;
- a.4) Os parâmetros urbanísticos de utilização e ocupação do solo.

b) Até à aprovação deste plano de pormenor esta zona ficará sujeita ao presente Regulamento.

2 — Processos de loteamento:

a) Até à realização do plano de pormenor referido no n.º 1 ficam interditos os processos de loteamento em parcelas com área superior a 2000 m<sup>2</sup>.

b) Os processos de loteamento previstos na alínea anterior ficarão sujeitos aos seguintes condicionamentos:

b.1) Usos de habitação, comércio e serviços, não sendo admitidas novas indústrias ou armazéns. As proporções serão as seguintes:

Habitação e ou hotelaria (mínimo) — 30 %;  
Escritórios (máximo) — 40 %;  
Comércio (máximo) — 30 %;

b.2) Índices máximos de ocupação:

COS — 0,8;  
IOS — 0,3;

b.3) Altura máxima dos edifícios — três pisos ou 10 m;

b.4) Previsão de cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamento de utilização colectiva, na proporção de:

50 m<sup>2</sup> por cada fogo a criar;  
50 m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta destinada a serviços ou comércio;

b.5) Estacionamento — dois carros por fogo a criar e dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta destinada a comércio e serviços.

3 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes será autorizada nos casos seguintes, e após licenciamento de nova construção para o local:

- Desde que prevista em plano de pormenor aprovado;
- Em caso de utilização precária ou de transferência dos usos industriais ou de armazenamento para zonas destinadas a tal fim;
- Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes perante a apresentação de elementos elucidativos devidamente fundamentados e comprovados pelos Serviços Técnicos Municipais, e desde que não possua elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor, identificados e reconhecidos em vistoria municipal;
- Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;
- Em caso de demolições autorizadas deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significantes existentes, designadamente cantarias, varandas, gradeamentos, devidamente identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

4 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos que ameacem degradar-se ou ruir por incúria do proprietário poderá o município decidir sobre a consolidação do imóvel, caso considere a sua manutenção conveniente no contexto da zona.

5 — Novas construções. — A construção de novos edifícios em lotes preexistentes fica sujeita às seguintes condições:

- Desde que o lote possua frente para arruamento urbano;
- Observância do alinhamento das fachadas pelo plano marginal do arruamento já definido;
- Para a determinação das fachadas deverão ponderar-se as situações que se seguem, optando-se pelo que melhor se integrar na parte do quarteirão ou na rua onde se insere o lote:

- A altura da fachada do edifício demolido;
- Dois pisos ou 7 m de altura;
- A altura das fachadas dos edifícios confinantes;

d) Não são admitidos pisos recuados, excepto na situação característica da arquitectura local de «falsas» ou «torrinhas»;

e) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:

- Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m poderá admitir-se uma profundidade superior confinante;
- Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis ou utilizáveis contíguos;

f) Deverão observar-se os seguintes índices máximos de construção:

f.1) Índices de construção para lotes preexistentes:

IOS:

0,60 para lotes com profundidade igual ou superior a 30 m;  
0,70 para lotes com profundidade inferior a 30 m;

COS — decorrente do estipulado na alínea b);

f.2) Índices para edificações em parcelas com processo de loteamento:

Frente mínima de lote — 7 m;  
Profundidade máxima de empena — 14 m;  
IOS — 0,50;  
COS — decorrente do estipulado na alínea c);

g) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na seguinte proporção:

g.1) Lotes preexistentes:

Um carro por fogo;  
Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio ou serviços;

g.2) Edificações em parcelas com processo de loteamento:

Dois carros por fogo;  
Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil destinada a comércio ou serviços;

g.3) Exceptuam-se os casos em que, pela largura e ou profundidade do lote preexistente, seja impossível uma resolução satisfatória da condição referida na alínea g.1);

g.4) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção do número anterior, só sendo no entanto admissível nos casos em que se criem funções habitacionais e desde que não se agrave a situação do local;

h) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente.

6 — Modificações em edifícios. — A modificação interior ou exterior dos edifícios que não constituam elementos dissonantes do conjunto existente deve assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução e garantir a sua estabilidade, atendendo ainda aos seguintes aspectos:

- A manutenção da volumetria do edifício e cobertura existentes;
- A manutenção do uso habitacional existente;
- A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento de vãos para acesso a garagem. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 13;
- A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes, designadamente paredes mestras, escadas, abóbadas e arcos;
- A adaptação interior e exterior referida deverá ter como justificação:

- Melhoria das condições de habitabilidade e ou estacionamento;
- Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;
- Criação de garagem.

7 — Ampliações em edifícios:

a) São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento, mediante um programa justificado, e desde que a altura da fachada não ultrapasse a dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou rua onde se insere o edifício.

b) Não são admitidos andares recuados relativamente ao estabelecido na alínea anterior, com excepção de soluções de «torrinhas» ou «falsas», segundo os processos tradicionais.

c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 0,30 % de superfície livre do mesmo.

d) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro por fogo e ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:

- Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;

- d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo no entanto possível nos casos em que se crie ou mantenha funções habitacionais e não se agrave a situação local.

#### 8 — Ocupação de logradouros:

- a) É interdita a destruição do coberto vegetal dos logradouros e jardins particulares, bem como a sua ocupação por construções.
- b) A construção no interior dos logradouros existentes por ampliação dos edifícios existentes ou anexos não pode ocupar mais de 30% da sua área livre.
- c) Admite-se a ocupação dos logradouros por estacionamento público ou equipamentos, desde que:
- c.1) A construção não ultrapasse 1 piso;
  - c.2) Sejam salvaguardadas as espécies arbóreas mais significativas e um terço da sua área livre seja tratada paisagisticamente com plantações e arborização.

#### 9 — Utilizações:

- a) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas desta zona, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indústrias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou estacionamento na via pública.
- b) Em novos edifícios, ou reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ficar condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, atendendo às especificações do local:
- b.1) O comércio só é admitido nos pisos térreos;
  - b.2) Nos restantes pisos poderão ser instalados serviços ou escritórios, desde que não ultrapasse no quarteirão ou rua onde se integra a proporção máxima de 50% de escritórios ou serviços;
  - b.3) Nos quarteirões ou ruas em que já se tenha atingido esta proporção só será admitida a instalação de habitação;
  - b.4) Exceptua-se da regra fixada na alínea anterior a instalação de equipamentos colectivos, recreativos ou culturais.

10 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção, não sendo indispensável a reprodução de tipologias arquitectónicas do passado, sem prejuízo dos n.ºs 5, 6 e 7 do presente artigo.

#### 11 — Coberturas:

- a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser de telha do tipo regional ou telha de canudo de barro castanho, com uma inclinação não superior a 30%.
- b) Em novos edifícios admitem-se, quando justificado, coberturas em terraço, devendo ser sempre revestidas de materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro.
- c) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a execução de coberturas de edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo.

#### 12 — Materiais:

- a) Os materiais a utilizar exteriormente em todas as obras da zona de reconstrução urbana deverão ser preferencialmente os seguintes:
- a.1) Pedra da região;
  - a.2) Reboco liso ou estanhado, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;
  - a.3) Betão à vista ou tratado;
  - a.4) Caixilharias de madeira pintada, ferro pintado;
  - a.5) Grades de ferro ou madeira em varandas.

b) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior a aplicação de materiais em edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

#### 13 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar as regras de equilíbrio, a simetria e a composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões de largura:

- a.1) Piso térreo:
  - Destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m;
  - Destinado a garagens — máximo 2,1 m;
- a.2) Pisos superiores — máximo 1,1 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição de vãos originais ou das dimensões dos vãos definidos na alínea a) em vãos maiores já instalados ao nível do rés-do-chão.

c) As alturas dos vãos devem seguir os alinhamentos já definidos.

d) Os vãos em novos edifícios dependem da expressão arquitectónica utilizada.

#### 14 — Cores das fachadas dos edifícios:

- a) São interditas cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, devendo ser obtidas por tinta de água ou de cal.
- b) As cores preferencialmente recomendadas são as seguintes:
- b.1) Branco;
  - b.2) Ocre e amarelos-claros;
  - b.3) Rosas-claros;
  - b.4) Azuis e verdes-claros.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) Exceptuam-se do disposto nas alíneas a), b) e c) os casos devidamente justificados mediante parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

e) Em todos os casos deverá ser sempre executada uma experiência de cor no local, com amostra de dimensão adequada e referência à tinta aplicada a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

#### 15 — Publicidade:

- a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.
- b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

### Artigo 44.º

#### Zona de reconversão da Pranchinha — ZR 2

Esta zona caracteriza-se por uma grande concentração edificada em presença de uma paisagem natural de interesse — frente de mar, ilhéu do Rosto de Cão e correspondente biótopo, estabelecendo uma frente de construção nas traseiras sobre o mar.

Nesta zona prevê-se a construção do novo porto de pesca, o que provocará alterações urbanísticas profundas.

1 — Localização. — A zona é delimitada no cartograma n.º 33, B, C, e corresponde às áreas adjacentes ao novo porto de pesca.

#### 2 — Plano de pormenor:

a) Esta zona deverá ser objecto de um plano de pormenor que aprofunde as propostas do Plano e que considere:

- a.1) Alterações ao uso do solo;
- a.2) Traçado de infra-estruturas;
- a.3) Renovação do parque edificado e intervenções na frente de mar existente;
- a.4) Salvaguarda dos valores paisagísticos e ecológicos da zona.

b) Até à aprovação do plano de pormenor da Pranchinha, esta zona ficará sujeita ao presente Regulamento.

3 — Demolições de edifícios para substituição. — A demolição para substituição dos edifícios existentes só será autorizada nos casos seguintes, e após licenciamento de nova construção para o local:

- a) Desde que prevista no plano de pormenor da Pranchinha;
- b) Em caso de ruína eminente do edifício, incluindo a sua fachada principal e paredes resistentes, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais;
- c) Quando a manutenção do edifício e a sua utilização forem consideradas inconvenientes e perante a apresentação de elementos elucidativos devidamente fundamentados e comprovados pelos Serviços Técnicos Municipais, e desde que:

- c.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor a preservar no cartograma n.º 33;
- c.2) Não possuam elementos arquitectónicos e construtivos de interesse ou valor, identificados e reconhecidos em vistoria municipal;
- c.3) Não seja possível a sua reutilização e adaptação para outras funções, mantendo os principais elementos arquitectónicos e construtivos de valor;

d) Quando os edifícios forem considerados dissonantes, desintegrados ou sem qualidade arquitectónica;

e) Em caso de demolições autorizadas deverão ser salvaguardados e entregues à Câmara Municipal de Ponta Delgada, ou reutilizados na nova construção, os elementos construtivos ou arquitectónicos significativos existentes, designadamente cantarias, varandas, gradeamentos, devidamente identificados pelos Serviços Técnicos Municipais.

4 — Situações de degradação de edifícios devolutos. — Nos edifícios devolutos e que ameacem degradar-se ou ruir por incuria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes de consolidação e reforço do imóvel que obstem à sua ruína, ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor histórico, arquitectónico, tipológico ou urbano.

5 — Novas construções. — A construção de novas edificações será admitida nos casos referidos no n.º 3 e fica sujeita às seguintes condições:

- a) Observância do alinhamento das fachadas pelo plano marginal do arruamento já definido;
- b) Para a determinação da altura máxima da fachada deverão ponderar-se as situações que se seguem, optando-se pelo que melhor se integrar na parte do quarteirão ou da rua onde se insere:
  - b.1) A altura da fachada do edifício demolido;
  - b.2) Dois pisos ou 7 m de altura;
  - b.3) A altura das fachadas dos edifícios confinantes;
- c) Não são admitidos pisos recuados, excepto na situação característica da arquitectura local de «falsas» ou «torrinhas»;
- d) A profundidade máxima das empenas será de 14 m, tendo em atenção as seguintes situações:
  - d.1) Quando existirem edifícios confinantes com mais de 14 m poderá admitir-se uma profundidade superior concordante;
  - d.2) Deverão ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis ou utilizáveis contíguos;
- e) Deverão observar-se os seguintes índices máximos de construção:
  - e.1) IOS — 0,60 e decorrente do estipulado na alínea d);
  - e.2) COS — decorrente do estipulado na alínea b);
- f) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção de um carro por fogo, ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de comércio ou serviços:
  - f.1) Exceptuam-se os casos em que, pela largura do lote ou profundidade do lote preexistente, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
  - f.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo no entanto admissível nos casos em que se criem funções habitacionais e desde que não se agrave a situação do local;
- g) Todos os novos edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade e boa integração com a envolvente.

6 — Modificações em edifícios. — A modificação interior ou exterior dos edifícios que não constituam elementos dissonantes do conjunto existente deve assegurar a sua reabilitação e ou reconstrução, garantir a sua estabilidade, atendendo ainda aos seguintes aspectos:

- a) A manutenção da volumetria do edifício e cobertura existentes;
- b) A manutenção das fachadas, nomeadamente o ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos;
- c) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior o redimensionamento ou criação de vãos para acesso a garagens. Neste caso dever-se-á atender ao disposto no n.º 13;
- d) A qualificação do imóvel, com salvaguarda dos elementos arquitectónicos estruturais e construtivos e de composição interna mais significantes;
- e) A modificação interior e exterior referida deverá ter como justificação:
  - e.1) Melhoria das condições de habitabilidade e ou estacionamento;
  - e.2) Melhoria do funcionamento e da organização e compartimentação internas;
  - e.3) Adaptação às propostas de revitalização urbana do plano de pormenor;
  - e.4) Criação de garagem.

7 — Ampliações em edifícios:

a) São admitidas ampliações dos edifícios existentes justificadas pela necessidade de dotar o imóvel de condições de habitabilidade e ou estacionamento e integração nas propostas do plano de pormenor,

mediante um programa justificado, e desde que a altura da fachada ou dos muros não ultrapasse a dos edifícios confinantes, se estes corresponderem a uma ocorrência verificável na parte do quarteirão ou rua onde se insere o edifício.

b) Não são admitidos andares recuados em relação à fachada sobre a rua.

c) A ocupação do lote garanta um mínimo de 0,40 % de superfície livre do mesmo.

d) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção, na proporção mínima de um carro por fogo e ou dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de escritórios, comércio ou serviços:

- d.1) Exceptuam-se os casos em que, pela forma e configuração do lote, seja impossível uma resolução satisfatória desta condição;
- d.2) Compete aos Serviços Técnicos Municipais pronunciarem-se sobre os casos em que se verifique a excepção anterior, só sendo no entanto possível nos casos em que se crie ou mantenha funções habitacionais e não se agrave a situação local.

8 — Ocupação de logradouros:

a) É interdita a destruição do coberto vegetal dos logradouros e jardins particulares existentes, bem como a sua ocupação por construções, salvaguardando as situações de boa integração nesses valores.

b) A construção no interior dos logradouros existentes por ampliação dos edifícios existentes ou por anexos não pode ocupar mais de 40 % da sua área livre.

c) A excepção ao disposto na alínea anterior deverá ser fundamentada e com parecer favorável do Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Ponta Delgada.

d) Os muros que delimitam logradouros ou jardins privados deverão ser mantidos, podendo ser rasgadas aberturas ou vãos que permitam a visão sobre o interior ou o mar.

9 — Utilizações:

a) As actividades que perturbem o ambiente urbano, tais como indústrias, armazéns e outras, deverão ser progressivamente retiradas desta zona, não se admitindo a instalação de novos armazéns, indústrias ou outras actividades que provoquem poluição, cargas ou descargas, ou estacionamento na via pública.

b) Em novos edifícios, ou em casos de reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ficar condicionadas pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, atendendo às especificações do local:

- b.1) O comércio só é admitido nos pisos térreos;
- b.2) Nos restantes pisos poderão ser instalados serviços ou escritórios, desde que asseguradas as áreas de estacionamento previstas na alínea f) do n.º 5;
- b.3) Constitui excepção ao disposto nos números anteriores a instalação de equipamentos colectivos, serviços hoteleiros, de restauração, recreativos ou culturais.

10 — Expressão arquitectónica. — A expressão arquitectónica das novas construções ou modificações dos edifícios existentes deverá respeitar as regras tradicionais de construção.

11 — Coberturas:

a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reabilitação de edifícios deverão ser de telha de tipo regional ou telha de canudo de barro castanho, com uma inclinação não superior a 30 %.

b) Em novos edifícios admitem-se, quando justificado, coberturas em terraço, devendo ser sempre revestidas de materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro.

c) Exceptuam-se do disposto nas alíneas anteriores os edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo.

12 — Materiais:

a) Os materiais a utilizar exteriormente em todas as obras de reconversão urbana da Pranchinha:

- a.1) Pedra da região;
- a.2) Reboco liso ou estanhado, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;
- a.3) Betão à vista ou tratado;
- a.4) Caixilharias de madeira pintada ou ferro pintado;
- a.5) Grades de ferro ou madeira em varandas.

b) É interdita a utilização de materiais dissonantes ou exóticos, tais como:

- b.1) Azulejos ou cerâmicas;
- b.2) Rebocos ásperos ou texturados;
- b.3) Tintas texturadas ou areadas;
- b.4) Pedras mármore ou outras cantarias não tradicionais.

c) Constitui excepção ao disposto nas alíneas anteriores a aplicação de materiais em edifícios destinados a equipamentos ou serviços de

interesse colectivo, desde que tal seja devidamente justificado, e outras situações excepcionais mediante aceitação fundamentada pelos autores dos projectos e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

13 — Vãos:

a) A abertura de novos vãos em edifícios existentes pode ser aceite desde que corresponda à melhoria das condições de habitabilidade ou funcionamento, devendo todavia respeitar regras de equilíbrio, a simetria e a composição da fachada, recomendando-se as seguintes dimensões de largura:

a.1) Piso térreo:

Destinado a montras de comércio — máximo 1,6 m;  
Destinado a garagens — máximo 2,1 m;

a.2) Pisos superiores — máximo 1,1 m.

b) Em obras de remodelação de edifícios existentes poderá a Câmara Municipal de Ponta Delgada impor a reposição dos vãos originais ou das dimensões dos vãos definidos na alínea a) em vãos maiores já instalados ao nível do rés-do-chão.

c) As alturas dos vãos devem seguir os alinhamentos já definidos.

14 — Cores das fachadas dos edifícios:

a) São interditas cores dissonantes das dominantes na zona, nomeadamente cores muito fortes ou obtidas por tintas de óleo, plásticas ou sintéticas, sendo recomendada a utilização de tinta de água ou com base de cal.

b) As cores preferencialmente recomendadas são as seguintes:

- b.1) Branco;
- b.2) Ocre e amarelos-claros;
- b.3) Rosas-claros;
- b.4) Azuis e verdes-claros.

c) As cores devem ser preferencialmente aplicadas nos planos das fachadas e não na moldura dos vãos.

d) Constituem excepção ao disposto nas alíneas anteriores situações devidamente justificadas e com parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais.

e) Em todos os casos deverá ser sempre executada uma experiência de cor no local, com amostra de dimensão adequada e referência à tinta aplicada a ser aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais.

15 — Publicidade:

a) Fica interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

b) Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admitem-se anúncios desde que adossados ao plano de fachada, ficando condicionada a sua colocação a prévia autorização dos Serviços Técnicos Municipais.

#### Artigo 45.º

##### Zona de povoamento disperso

Caracteriza-se por uma ocupação edificada singular, onde coexistem estufas de vidro de cultura do ananás, sujeitas a legislação regional de protecção, com construções de uso habitacional ou de apoio a explorações agrícolas:

1 — Localização. — Esta zona corresponde sensivelmente à área com as características definidas na legislação em vigor sobre a protecção às estufas de cultura do ananás (Decreto-Lei n.º 22/78/A, de 3 de Março) e encontra-se referenciada no cartograma n.º 33.

2 — Demolições:

a) Edifícios para substituição. — A demolição de edifícios poderá ser autorizada desde que:

- a.1) Não estejam referenciados como imóveis de valor a preservar no cartograma n.º 33;
- a.2) Não possuam elementos arquitectónicos construtivos de valor ou tipologia de interesse, identificados e reconhecidos em vistoria municipal;
- a.3) Não seja possível a sua reutilização e adaptação, mantendo os principais elementos arquitectónicos e construtivos de valor.

b) Demolição de estufas de vidro. — A demolição de estufas fica sujeita aos princípios legais estabelecidos, contemplando as seguintes situações:

- b.1) Qualquer demolição será autorizada em caso de ruína eminente da estufa de vidro ou por ausência de normal exposição solar e de ventilação da estufa, e após parecer comprovativo dos Serviços Técnicos Municipais e vistoria da Secretaria Regional da Agricultura, Pescas e Ambiente;
- b.2) Em caso de demolição autorizada só poderão ser demolidas as estufas após a construção de uma nova estufa inserida na zona de povoamento disperso e ou após licenciamento de reposição no mesmo local.

c) Demolição de muros de vedação e sebes. — A sua demolição parcial ou total só será permitida nos seguintes casos:

- c.1) Correção de perfil transversal de canadas, de acordo com projecto de âmbito municipal ou regional e ou por indicação dos serviços municipais;
- c.2) Acesso automóvel à propriedade e ou estacionamento.

d) Logradouros e jardins:

- d.1) É interdita a destruição dos jardins e ou do coberto vegetal existente, referenciados no cartograma n.º 33, assim como as espécies arbóreas significativas;
- d.2) Qualquer ocupação edificada deverá integrar-se nestes valores paisagísticos, salvaguardando a sua manutenção.

3 — Situações de degradação. — Nos edifícios, estufas de vidro e muros de vedação que ameacem vir a degradar-se ou ruir por incúria do proprietário, a Câmara Municipal poderá decidir sobre as medidas eficazes que obstem à sua ruína ou decidir da sua beneficiação e restauro atendendo ao seu valor.

4 — Novas construções. — A construção de novas edificações em substituição dos casos referidos no n.º 2, ou em parcelas preexistentes, ficam sujeitas às seguintes condições:

a) Deverão ter acesso directo da via pública devidamente infra-estruturada;

b) Para a determinação da implantação do novo edifício deverão ponderar-se as situações que se seguem, optando-se pelo que melhor se integrar na rua onde se insere a parcela:

- b.1) Interior de parcela com manutenção do muro contíguo à rua ou canada;
- b.2) Confinar com a via pública e observância do alinhamento pelo plano marginal do arruamento;
- b.3) De acordo com a localização do edifício que será substituído;

c) Para a determinação da altura máxima da fachada deverão ponderar-se as situações que se seguem, optando-se pelo mais aconselhável e consoante a ocorrência verificada na rua onde se insere a parcela:

- c.1) Dois pisos ou 7 m de altura;
- c.2) A altura das fachadas dos edifícios adjacentes;
- c.3) A altura do edifício demolido;

d) A profundidade de empena deverá assegurar as boas condições de insolação, ventilação e exposição de construções contíguas, designadamente habitações e estufas;

e) Deverão observar-se os seguintes índices de construção, sem prejuízo do cumprimento das regras definidas nas alíneas anteriores:

e.1):

IOS — máximo 0,05, aplicável à totalidade da área da parcela;  
COS — decorrente do estabelecido na alínea c);

e.2) A área mínima das parcelas ou lotes onde é possível construir é de 2000 m<sup>2</sup>;

e.3) Exceptuam-se do disposto na alínea anterior os seguintes casos:

- e.3.1) A construção de novas estufas não tem limite de área de construção;
- e.3.2) Nas parcelas preexistentes, onde a aplicação dos índices definidos na alínea e.1) não permitam uma área edificável de 200 m<sup>2</sup>, poderá a Câmara Municipal autorizar a majoração da área de construção correspondente a um único fogo;

f) Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior do lote ou da construção:

- f.1) Dois carros por fogo;
- f.2) De proporção compatível com o bom funcionamento do equipamento ou serviços a instalar;

g) Todos os edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade, integrando os valores da envolvente próxima, designadamente estufas, muros e elementos arbóreos significantes.

5 — Loteamentos. — Nesta zona só serão permitidos loteamentos ou destaques de parcela nas seguintes condições:

a) Empreendimentos promovidos pelo Governo Regional e ou pela Câmara Municipal, desde que sejam considerados de interesse público e após a realização de planos de pormenor devidamente ratificados;

b) Em parcelas com dimensão igual ou superior a 6000 m<sup>2</sup> e desde que:

- b.1) Sejam cumpridos os parâmetros urbanísticos estabelecidos nos n.ºs 4 e 7 do presente artigo;

- b.2) O dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva seja de 50 m<sup>2</sup> de área de terreno por fogo e por cada 200 m<sup>2</sup> de construção destinada a serviços;
- b.3) Na previsão de cedências de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva exceptuam-se as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento;
- b.4) No caso de não se justificarem as cedências referidas nas alíneas b.2) e b.3), estas deverão ser dadas pelo seu valor comercial e nas seguintes condições:
- b.4.1) Lote urbano com as mesmas características do loteamento;
- b.4.2) Área construída no conjunto edificado;
- b.4.3) Pagamento específico adicionado à taxa municipal em vigor.

6 — Modificações e ampliações de edifícios. — Serão admitidas obras de modificação e ampliação de edifícios existentes, desde que asseguradas as seguintes condições:

- a) Qualificação do imóvel com salvaguarda dos elementos arquitectónicos, construtivos e tipológicos mais significativos;
- b) Normal funcionamento das estufas de vidro eventualmente existentes;
- c) Salvaguarda dos muros de vedação construídos, sebes e arborização.

7 — Utilizações:

a) As actividades que perturbem o ambiente, tais como indústrias, armazéns ou outras, deverão ser progressivamente retiradas desta zona, sendo apenas admitidas unidades de armazenagem de apoio à exploração das culturas das estufas de vidro, e desde que não provoquem poluição, cargas e descargas ou estacionamento em via pública.

b) Em novos edifícios ou reutilização por modificação ou ampliação de edifícios existentes, as actividades a instalar deverão ser condicionadas a uso habitacional, de apoio às explorações agrícolas, equipamentos hoteleiros, de restauração, colectivos, recreativos ou culturais.

8 — Coberturas:

a) As coberturas em novas construções, ampliações ou reutilização de edifícios deverão ser de telha de tipo regional ou telha de canudo de barro castanho, com inclinação não superior a 30 %.

b) Em novos edifícios admite-se, quando justificado, coberturas em terraço, devendo ser revestidas de materiais cerâmicos, designadamente tijoleira de barro.

c) Exceptua-se do disposto nas alíneas anteriores a execução de coberturas de edifícios destinados a equipamentos ou serviços de interesse colectivo.

d) A cobertura das novas estufas deverá atender às inclinações tradicionais.

9 — Materiais. — Os materiais a utilizar exteriormente em todas as obras a realizar (edifícios, estufas e muros) deverão ser materiais tradicionais, sendo de evitar a aplicação de materiais dissonantes ou exóticos.

#### Artigo 46.º

##### Equipamentos colectivos existentes

As áreas delimitadas no cartograma n.º 33 como de equipamentos colectivos existentes são espaços onde actualmente se processa a prestação de serviços públicos.

Estas áreas ficam condicionadas a:

- 1) Manutenção do uso do solo actual. — Esta área destina-se a equipamentos colectivos, excepto nos casos devidamente justificados, de iniciativa regional ou municipal e após a realização de plano de pormenor ratificado;
- 2) Qualquer obra de modificação ou ampliação das construções existentes fica sujeita à aprovação municipal, nos termos exigidos pela legislação em vigor.

### SECÇÃO III

#### Dos espaços urbanizáveis

##### Artigo 47.º

##### Espaços urbanizáveis

Os espaços urbanizáveis são aqueles em que se prevê a localização de novas áreas urbanas, envolvendo o crescimento e expansão da

cidade e freguesias envolventes através da progressiva implantação de infra-estruturas urbanísticas e a criação do equipamento indispensável, de acordo com os competentes planos de ordenamento, ou licenciamento da operação de loteamento urbano.

##### Artigo 48.º

##### Categorias dos espaços urbanizáveis

De acordo com o uso indicado na planta de zonamento — cartograma n.º 33 — os espaços urbanizáveis subdividem-se em:

- 1) Zonas de expansão urbana — ZEU;
- 2) Zonas de equipamentos colectivos propostos.

##### Artigo 49.º

##### Zonas de expansão urbana — Âmbitos e objectivos

1 — As zonas de expansão urbana são áreas onde se processará o crescimento e expansão da cidade.

2 — Para além das disposições regulamentares deverão nestas áreas ser observadas as indicações constantes da planta de zonamento — cartograma n.º 33 — no que se refere aos traçados dos arruamentos, passeios, espaços públicos livres e praças, alinhamentos construídos e áreas de implantação de equipamentos e arborização.

3 — As zonas de expansão terão carácter predominantemente habitacional, ou terciário, consoante as indicações regulamentares do respectivo plano, sendo as zonas terciárias sempre mistas, isto é, deverão sempre conter habitação naquelas fixadas.

4 — As zonas de expansão urbana deverão também conter equipamentos colectivos, espaços públicos, espaços verdes e áreas comerciais de abastecimento, de acordo com as indicações gráficas do cartograma n.º 33 e os termos do Regulamento.

5 — Nas zonas de expansão o licenciamento de operações de loteamento e de novas construções fica sujeito à elaboração prévia de plano de pormenor de iniciativa municipal ou privada, desde que aceite pelo município e sempre sob o controlo e as orientações do município.

6 — Nas parcelas com dimensão inferior a 1 ha e directamente servidas por infra-estruturas, designadamente arruamentos, abastecimento de água e de electricidade, poderão ser licenciadas operações de loteamento não precedidas de plano de pormenor aprovado.

7 — Os índices de construção a aplicar nas parcelas com operações de loteamento ou em lotes já destinados a construção não poderão ultrapassar qualquer dos parâmetros máximos — IOS, COS, altura dos edifícios — previstos no regulamento específico para cada uma das zonas de expansão. A volumetria, área de construção e solução espacial serão as que resultarem do cruzamento desses vários índices ou parâmetros, todos vinculativos, sendo provável que o cumprimento de uns impeça de atingir as possibilidades definidas por outros.

8 — Nenhuma construção poderá ser licenciada sem que disponha das condições que assegurem a sua ligação às infra-estruturas (arruamentos, abastecimento de água, electricidade e saneamento básico).

9 — Nos novos loteamentos ou urbanizações nas áreas de expansão urbana é prevista a cedência de parcelas destinadas a equipamentos de utilização colectiva ou ao uso que o município entender.

a) A proporção prevista é a seguinte:

- a.1) 75 m<sup>2</sup> por cada habitação ou 200 m<sup>2</sup> de área bruta de habitação;
- a.2) 50 m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> de área destinada a escritórios ou serviços;
- a.3) 50 m<sup>2</sup> por cada 400 m<sup>2</sup> de área destinada a comércio.

b) Na previsão de áreas de cedência não se incluem vias ou arruamentos, qualquer que seja o seu perfil, passeios, estacionamento ou espaços residuais sem configuração ou uso definido.

c) No caso de não se justificarem as cedências referidas, estas poderão ser definidas da seguinte forma:

- c.1) Lote urbano para construção incluído no projecto de loteamento;
- c.2) Área de terreno numa só parcela, cuja configuração permita a construção de um equipamento;
- c.3) Área de construção ou equipamento já construído, devendo neste caso o município pronunciar-se favoravelmente à cedência e proceder a um ajustamento de valor entre a área do terreno e a área de construção.

d) Quando os loteamentos incluírem no seu interior áreas de equipamentos colectivos propostos — artigo 56.º deste Regulamento — as áreas de cedência previstas deverão coincidir com aquelas e a sua superfície descontada.

e) Quando, nos casos referidos nas alíneas anteriores, a área prevista no artigo 56.º exceder a área prevista de cedência o município

procederá através de aquisição ou permuta de terrenos, de modo a obter a posse da área prevista no artigo 56.º, sem prejuízo das áreas de construção definidas pela aplicação dos índices deste Regulamento à parcela a lotear.

10 — Todos os projectos de loteamento deverão cumprir e aprofundar as propostas do Plano e de outros planos municipais aprovados no que se refere ao traçado das vias, espaços públicos e respectiva articulação com a estrutura urbana existente ou prevista.

11 — Em todos os projectos de loteamento deverá ser previsto o tratamento dos espaços livres exteriores, sendo obrigatória a arborização de passeios, interiores de quarteirão e outros espaços livres, mesmo que residuais.

12 — Em todos os arruamentos, e qualquer que seja o seu perfil, deverá existir um passeio lateral com o mínimo de 2,5 m, com arborização distanciada no máximo de 6 m, árvores plantadas em caldeira e em fila, sendo as espécies definidas pela Câmara Municipal.

13 — Atendendo à sua especificidade, as zonas de expansão urbana definidas no Plano com regulamentação específica são as seguintes:

- a) Zona de expansão urbana da cidade — ZEU 1;
- b) Zona de expansão urbana dos Arrifes/Covoada/Relva — ZEU 2;
- c) Zona de expansão urbana de Fajã de Cima — ZEU 3;
- d) Zona de expansão urbana de Fajã de Baixo — ZEU 4;
- e) Zona de expansão urbana de São Roque — ZEU 5;
- f) Zona de expansão urbana do Livramento — ZEU 6.

#### Artigo 50.º

##### Zona de expansão urbana da cidade — ZEU 1

1 — Esta zona corresponde às áreas de expansão urbana abrangidas pelas freguesias de São Pedro, Matriz e São José, tal como definido no cartograma n.º 33.

2 — A zona de expansão urbana da cidade é uma zona de expansão mista, com habitação e escritórios ou serviços, e as correspondentes áreas comerciais, equipamentos colectivos e espaços públicos e verdes.

3 — Loteamento e construção de edifícios. — Os projectos de loteamento e de construção de edifícios devem reger-se pelas seguintes disposições:

a) Usos e índices de construção. — As áreas de construção deverão obedecer às seguintes regras:

- a.1) Máximo de áreas previstas para escritórios ou serviços — 50 % do total de áreas de construção;
- a.2) Mínimo de áreas destinadas a habitação ou habitação e hotelaria — 40 % da área total de construção;
- a.3) No cálculo das áreas referidas nos números anteriores não serão consideradas as áreas de construção para estacionamento em cava ou à superfície, nem para equipamentos colectivos;
- a.4) Índices de construção aplicados à parcela em operações de loteamento:

COS máximo — 1,0;  
IOS máximo — 0,7 (decorrente da relação do COS com o número de pisos);

- a.5) Índice de construção aplicado ao lote já destinado para construção:

COS máximo — 2,5;  
IOS máximo — dependente da relação do COS com o número de pisos;

b) O município poderá prever compensações no caso justificado de a aplicação dos índices de construção permitir soluções de volumetria superior ao limite máximo de altura;

c) Altura das edificações:

- c.1) As opções de altura das edificações deverão ser definidas caso a caso, de acordo com as características do loteamento e do espaço urbano;
- c.2) Altura máxima das construções — quatro pisos ou 13 m acima da cota do passeio ou arruamento, podendo o número de pisos aumentar por desnível do terreno ou do arruamento;
- c.3) Exceptuam-se ao estipulado na alínea anterior os casos propostos em plano de pormenor devidamente aprovado;

d) Alinhamento das edificações:

- d.1) Quando as novas construções se localizarem na continuidade de uma frente urbana já definida, deverão manter o alinhamento já estabelecido;
- d.2) Exceptua-se do disposto na alínea anterior o caso de existência de projecto municipal para alargamento de vias;

e) Áreas de estacionamento. — Em cada loteamento ou projecto de construção deverão ser asseguradas áreas de estacionamento, incluindo estacionamento coberto e ou ao ar livre, na seguinte proporção:

- e.1) Dois carros por cada habitação, ou um carro por cada 75 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para habitação;
- e.2) Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de escritórios ou serviços;
- e.3) Dois carros por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de comércio; quando a área de comércio ultrapasse 500 m<sup>2</sup> numa só unidade, então deverão ser previstos 1,5 carros por cada 75 m<sup>2</sup> de área comercial;
- e.4) Um carro por cada quarto de hotel ou similar;

f) Logradouros. — Nos logradouros ou espaços resultantes da construção de edificações é admitida a ocupação por estacionamento, desde que seja salvaguardado o seu tratamento paisagístico e arborização, não devendo a área ocupada por estacionamento exceder dois terços da área do logradouro;

g) Projectos de edifícios:

- g.1) Na existência de continuidades superiores a 12 m de comércio ou serviços no rés-do-chão dos edifícios é recomendada a adopção de galerias cobertas ou arcadas sob o edifício com largura mínima de 2,4 m livres;
- g.2) Todos os projectos de novos edifícios deverão ter características arquitectónicas e construtivas de qualidade, segundo modelos arquitectónicos contemporâneos;
- g.3) Em edifícios com área bruta superior a 200 m<sup>2</sup> a elaboração do projecto e a direcção da obra deverão ser assumidas conjuntamente por arquitecto e engenheiro.

#### Artigo 51.º

##### Zona de expansão urbana dos Arrifes/Covoada/Relva — ZEU 2

1 — Esta zona corresponde às áreas de expansão urbana abrangidas pelas freguesias dos Arrifes/Covoada/Relva, tal como definido no cartograma n.º 33.

2 — A zona de expansão urbana dos Arrifes/Covoada/Relva é uma zona de expansão predominantemente habitacional, com as correspondentes áreas comerciais, de serviços e de equipamentos colectivos, espaços públicos e áreas verdes.

3 — Loteamento e construção de edifícios. — Os projectos de loteamento e de construção de edifícios devem reger-se pelas seguintes disposições:

a) Usos e índices de construção. — As áreas de construção deverão obedecer às seguintes regras:

- a.1) Máximo de áreas previstas para escritórios ou serviços — 20 % do total de áreas de construção;
- a.2) Mínimo de áreas destinadas a habitação ou habitação e hotelaria — 80 % da área total de construção;
- a.3) No cálculo das áreas referidas nas alíneas anteriores não serão consideradas as áreas de construção para estacionamento em cave ou à superfície, nem para equipamentos colectivos ou comércio diário;
- a.4) Índices de construção aplicados à parcela em operações de loteamento:

COS máximo — 0,4;  
IOS máximo — 0,2 (decorrente da relação do COS com o número de pisos);

- a.5) Índice de construção aplicado ao lote já destinado para construção:

COS máximo — 0,6;  
IOS máximo — decorrente da relação do COS com o número de pisos;

b) O município poderá prever compensações no caso justificado de a aplicação dos índices de construção permitir soluções de volumetria superior ao limite máximo de altura;

c) Altura das edificações. — A altura máxima das construções é de dois pisos ou 7 m acima da cota do passeio ou arruamento, podendo o número de pisos aumentar por desnível do terreno ou do arruamento;

d) Alinhamento das edificações:

- d.1) Quando as novas construções se localizarem na continuidade de uma frente urbana já definida, deverão manter o alinhamento já estabelecido;
- d.2) Exceptua-se do disposto na alínea anterior o caso de existência de projecto municipal para alargamento de vias;

e) Áreas de estacionamento. — Em cada loteamento ou projecto de construção deverão ser asseguradas áreas de estacionamento,

incluindo estacionamento coberto e ou ao ar livre, na seguinte proporção:

- e.1) Dois carros por cada habitação, ou um carro por cada 75 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para habitação;
- e.2) Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de escritórios ou serviços;
- e.3) Dois carros por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de comércio;
- e.4) Um carro por cada quarto de hotel ou similar;

f) Logradouros. — Nos logradouros ou espaços resultantes da construção de edificações é admitida a ocupação por estacionamento, desde que seja salvaguardado o seu tratamento paisagístico e arborização, não devendo a área ocupada por estacionamento exceder dois terços da área do logradouro;

g) Projectos de edifícios:

- g.1) Todos os projectos de novos edifícios deverão ter características arquitectónicas e construtivas de qualidade, segundo modelos arquitectónicos contemporâneos que interpretem as tipologias habitacionais características destas freguesias;
- g.2) Em edifícios com área bruta superior a 200 m<sup>2</sup> a elaboração do projecto e a direcção da obra deverão ser assumidas conjuntamente por arquitecto e engenheiro.

#### Artigo 52.º

##### Zona de expansão urbana de Fajã de Cima — ZEU 3

1 — Esta zona corresponde às áreas de expansão urbana abrangidas pela freguesia de Fajã de Cima, tal como definido no cartograma n.º 33.

2 — A zona de expansão urbana de Fajã de Cima é uma zona de expansão com características habitacionais e as correspondentes áreas comerciais e de serviços, equipamentos colectivos e espaços públicos e verdes.

3 — Loteamento e construção de edifícios. — Os projectos de loteamento e de construção de edifícios devem reger-se pelas seguintes disposições:

a) Usos e índices de construção. — As áreas de construção deverão obedecer às seguintes regras:

- a.1) Máximo de áreas previstas para escritórios ou serviços — 20 % do total de áreas de construção;
- a.2) Mínimo de áreas destinadas a habitação ou habitação e hotelaria — 70 % da área total de construção;
- a.3) No cálculo das áreas referidas nas alíneas anteriores não serão consideradas as áreas de construção para estacionamento em cave ou à superfície, nem para equipamentos colectivos;
- a.4) Índices de construção aplicados à parcela em operações de loteamento:

COS máximo — 0,5;

IOS máximo — 0,2 (decorrente da relação do COS com o número de pisos);

- a.5) Índice de construção aplicado ao lote já destinado para construção:

COS máximo — 0,6;

IOS máximo — decorrente da relação do COS com o número de pisos;

b) O município poderá prever compensações no caso justificado de a aplicação dos índices de construção permitir soluções de volumetria superior ao limite máximo de altura;

c) Altura das edificações. — A altura máxima das construções é de dois pisos ou 7 m acima da cota do passeio ou arruamento, podendo o número de pisos aumentar por desnível do terreno ou do arruamento;

d) Alinhamento das edificações:

- d.1) Quando as novas construções se localizarem na continuidade de uma frente urbana já definida, deverão manter o alinhamento já estabelecido;
- d.2) Exceptua-se do disposto na alínea anterior o caso de existência de projecto municipal para alargamento de vias;

e) Áreas de estacionamento. — Em cada loteamento ou projecto de construção deverão ser asseguradas áreas de estacionamento, incluindo estacionamento coberto e ou ao ar livre, na seguinte proporção:

- e.1) Dois carros por cada habitação, ou um carro por cada 75 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para habitação;

- e.2) Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de escritórios ou serviços;
- e.3) Dois carros por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de comércio;
- e.4) Um carro por cada quarto de hotel ou similar;

f) Logradouros. — Nos logradouros ou espaços resultantes da construção de edificações é admitida a ocupação por estacionamento, desde que seja salvaguardado o seu tratamento paisagístico e arborização, não devendo a área ocupada por estacionamento exceder dois terços da área do logradouro;

g) Projectos de edifícios:

- g.1) Todos os projectos de novos edifícios deverão ter características arquitectónicas e construtivas de qualidade;
- g.2) Em edifícios com área bruta superior a 200 m<sup>2</sup> a elaboração do projecto e a direcção da obra deverão ser assumidas conjuntamente por arquitecto e engenheiro.

#### Artigo 53.º

##### Zona de expansão urbana de Fajã de Baixo — ZEU 4

1 — Esta zona corresponde às áreas de expansão urbana abrangidas pela freguesia de Fajã de Baixo, tal como definido no cartograma n.º 33.

2 — A zona de expansão urbana de Fajã de Baixo é uma zona de expansão mista, com predominância da função habitacional, e as correspondentes áreas comerciais, equipamentos colectivos e espaços públicos e verdes.

3 — Loteamento e construção de edifícios. — Os projectos de loteamento e de construção de edifícios devem reger-se pelas seguintes disposições:

a) Usos e índices de construção. — As áreas de construção deverão obedecer às seguintes regras:

- a.1) Máximo de áreas previstas para escritórios ou serviços — 20 % do total de áreas de construção;
- a.2) Mínimo de áreas destinadas a habitação ou habitação e hotelaria — 80 %/70 % da área total de construção;
- a.3) No cálculo das áreas referidas nas alíneas anteriores não serão consideradas as áreas de construção para estacionamento em cave ou à superfície, nem para equipamentos colectivos;
- a.4) Índices de construção aplicados à parcela em operações de loteamento:

COS máximo — 0,7;

IOS máximo — 0,4 (decorrente da relação do COS com o número de pisos);

- a.5) Índice de construção aplicado ao lote já destinado para construção:

COS máximo — 0,8;

IOS máximo — decorrente da relação do COS com o número de pisos;

b) O município poderá prever compensações no caso justificado de a aplicação dos índices de construção permitir soluções de volumetria superior ao limite máximo de altura;

c) Altura das edificações. — As opções de altura das edificações deverão ser definidas caso a caso, de acordo com as características do loteamento e do espaço urbano.

A altura máxima das construções é de três pisos ou 9 m acima da cota do passeio ou arruamento, podendo o número de pisos aumentar por desnível do terreno ou do arruamento;

d) Alinhamento das construções:

- d.1) Quando as novas construções se localizarem na continuidade de uma frente urbana já definida, deverão manter o alinhamento já estabelecido;
- d.2) Exceptua-se do disposto na alínea anterior o caso de existência de projecto municipal para alargamento de vias;

e) Áreas de estacionamento. — Em cada loteamento ou projecto de construção deverão ser asseguradas áreas de estacionamento, incluindo estacionamento coberto e ou ao ar livre, na seguinte proporção:

- e.1) Dois carros por cada habitação, ou um carro por cada 75 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para habitação;
- e.2) Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de escritórios ou serviços;
- e.3) Dois carros por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de comércio;
- e.4) Um carro por cada quarto de hotel ou similar;

f) Logradouros. — Nos logradouros ou espaços resultantes da construção de edificações é admitida a ocupação por estacionamento,

desde que seja salvaguardado o seu tratamento paisagístico e arborização, não devendo a área ocupada por estacionamento exceder dois terços da área do logradouro;

g) Projectos de edifícios:

- g.1) Todos os projectos de novos edifícios deverão ter características arquitectónicas e construtivas de qualidade, segundo modelos arquitectónicos contemporâneos;
- g.2) Em edifícios com área bruta superior a 200 m<sup>2</sup> a elaboração do projecto e a direcção da obra deverão ser assumidas conjuntamente por arquitecto e engenheiro.

Artigo 54.º

**Zona de expansão urbana de São Roque — ZEU 5**

1 — Esta zona corresponde às áreas de expansão urbana abrangidas pela freguesia de São Roque, tal como definido no cartograma n.º 33.

2 — A zona de expansão urbana de São Roque é uma zona de expansão predominantemente habitacional, onde coexistem serviços de apoio às praias e áreas recreativas adjacentes, designadamente áreas comerciais, equipamentos colectivos e espaços públicos e verdes.

3 — Loteamento e construção de edifícios. — Os projectos de loteamento e de construção de edifícios devem reger-se pelas seguintes disposições:

a) Usos e índices de construção. — As áreas de construção deverão obedecer às seguintes regras:

- a.1) Máximo de áreas previstas para comércio e ou serviços — 40 % do total de áreas de construção;
- a.2) Mínimo de áreas destinadas a habitação ou habitação e hotelaria — 60 % da área total de construção;
- a.3) No cálculo das áreas referidas nas alíneas anteriores não serão consideradas as áreas de construção para estacionamento em cave ou à superfície, nem para equipamentos colectivos;
- a.4) Índices de construção aplicados à parcela em operações de loteamento:

COS máximo — 0,4;  
IOS máximo — 0,2 (decorrente da relação do COS com o número de pisos);

- a.5) Índice de construção aplicado ao lote já destinado para construção:

COS máximo — 0,5;  
IOS máximo — decorrente da relação do COS com o número de pisos;

b) O município poderá prever compensações no caso justificado de a aplicação dos índices de construção permitir soluções de volumetria superior ao limite máximo de altura;

c) Altura das edificações. — As opções de altura das edificações deverão ser definidas caso a caso, de acordo com as características do loteamento e do espaço urbano.

A altura máxima das construções é de dois pisos ou 7 m acima da cota do passeio ou arruamento, podendo o número de pisos aumentar por desnível do terreno ou do arruamento;

d) Alinhamento dos edifícios:

- d.1) Quando as novas construções se localizarem na continuidade de uma frente urbana já definida, deverão manter o alinhamento já estabelecido;
- d.2) Exceptua-se do disposto na alínea anterior o caso de existência de projecto municipal para alargamento de vias;

e) Áreas de estacionamento. — Em cada loteamento ou projecto de construção deverão ser asseguradas áreas de estacionamento, incluindo estacionamento coberto e ou ao ar livre, na seguinte proporção:

- e.1) Dois carros por cada habitação, ou um carro por cada 75 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para habitação;
- e.2) Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de escritórios ou serviços;
- e.3) Dois carros por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de comércio; quando a área de comércio ultrapasse 500 m<sup>2</sup> numa só unidade, então deverá ser previsto 1,5 carros por cada 75 m<sup>2</sup> de área comercial;
- e.4) Um carro por cada quarto de hotel ou similar;

f) Logradouros. — Nos logradouros ou espaços resultantes da construção de edificações é admitida a ocupação por estacionamento, desde que seja salvaguardado o seu tratamento paisagístico e arborização, não devendo a área ocupada por estacionamento exceder dois terços da área do logradouro;

g) Projectos de edifícios:

- g.1) Todos os projectos de novos edifícios deverão ter características arquitectónicas e construtivas de qualidade que integrem os valores paisagísticos da área em questão;
- g.2) Em edifícios com área bruta superior a 200 m<sup>2</sup> a elaboração do projecto e a direcção da obra deverão ser assumidas conjuntamente por arquitecto e engenheiro.

Artigo 55.º

**Zona de expansão urbana do Livramento — ZEU 6**

1 — Esta zona corresponde às áreas de expansão urbana abrangidas pela freguesia do Livramento, tal como definido no cartograma n.º 33.

2 — A zona de expansão urbana do Livramento é uma zona de expansão mista, com habitação e apoio às actividades de lazer e recreação, dado por equipamentos colectivos e espaços públicos e verdes.

3 — Loteamento e construção de edifícios. — Os projectos de loteamento e de construção de edifícios devem reger-se pelas seguintes disposições:

a) Usos e índices de construção. — As áreas de construção deverão obedecer às seguintes regras:

- a.1) Máximo de áreas previstas para comércio ou serviços — 20 % do total de áreas de construção;
- a.2) Mínimo de áreas destinadas a habitação ou habitação e hotelaria — 60 % da área total de construção;
- a.3) Mínimo de áreas destinadas a equipamento de lazer e recreação — 20 %;
- a.4) No cálculo das áreas referidas nas alíneas anteriores não serão consideradas as áreas de construção para estacionamento em cave ou à superfície, nem para equipamentos colectivos;
- a.5) Índices de construção aplicados à parcela em operações de loteamento:

COS máximo — 0,2;  
IOS máximo — 0,1 (decorrente da relação do COS com o número de pisos);

- a.6) Índice de construção aplicado ao lote já destinado para construção:

COS máximo — 0,5;  
IOS máximo — decorrente da relação do COS com o número de pisos;

b) O município poderá prever compensações no caso justificado de a aplicação dos índices de construção estabelecidos permitir soluções de volumetria superior ao limite máximo de altura;

c) Altura das edificações. — As opções de altura das edificações deverão ser definidas caso a caso, de acordo com as características do loteamento e do espaço urbano.

A altura máxima das construções, para usos habitacional e hotelaria, é de dois pisos ou 7 m acima da cota do passeio ou arruamento, podendo o número de pisos aumentar por desnível do terreno ou do arruamento;

d) Alinhamento das construções:

- d.1) Quando as novas construções se localizarem na continuidade de uma frente urbana já definida, deverão manter o alinhamento já estabelecido;
- d.2) Exceptua-se do disposto na alínea anterior o caso de existência de projecto municipal para alargamento de vias;

e) Áreas de estacionamento. — Em cada loteamento ou projecto de construção deverão ser asseguradas áreas de estacionamento, incluindo estacionamento coberto e ou ao ar livre, na seguinte proporção:

- e.1) Dois carros por cada habitação, ou um carro por cada 75 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para habitação;
- e.2) Dois carros por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de serviços;
- e.3) Dois carros por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de comércio;
- e.4) Um carro por cada quarto de hotel ou similar;

f) Logradouros. — Nos logradouros ou espaços resultantes da construção de edificações é admitida a ocupação por estacionamento, desde que seja salvaguardado o seu tratamento paisagístico e arborização, não devendo a área ocupada por estacionamento exceder dois terços da área do logradouro;

g) Projectos de edifícios:

- g.1) Todos os projectos de novos edifícios deverão ter características arquitectónicas e construtivas de qualidade, segundo modelos arquitectónicos contemporâneos;

- g.2) Em edifícios com área bruta superior a 200 m<sup>2</sup> a elaboração do projecto e a direcção da obra deverão ser assumidas conjuntamente por arquitecto e engenheiro.

#### Artigo 56.º

##### Equipamentos colectivos propostos

As áreas delimitadas no cartograma n.º 33 e designadas «Equipamentos colectivos propostos» são áreas incluídas nas zonas de expansão urbana que se destinam exclusivamente à instalação de equipamentos colectivos.

Compete à Câmara Municipal de Ponta Delgada, em conjunto com a Administração Regional, a definição caso a caso do tipo de equipamento a instalar, em acordo com os programas regionais de construção de equipamentos colectivos.

1 — A Câmara Municipal de Ponta Delgada promoverá as acções tendentes à aquisição destas zonas, quer através dos processos de aprovação de loteamentos quer pela aquisição dos terrenos.

2 — Até à transferência da totalidade destas zonas para o domínio municipal ou regional, ficam as mesmas sujeitas às seguintes condições:

- a) Ficam interditas as operações de loteamento urbano;
- b) Fica interdita a execução de construções;
- c) Fica interdita a destruição do solo vivo e do coberto vegetal existente, ou derrube de árvores;
- d) Fica interdita a alteração da topografia do solo e a descarga de detritos de qualquer espécie.

3 — Quando da realização dos equipamentos referidos nos n.ºs 1 e 2, estes deverão obrigatoriamente conter áreas de estacionamento no interior da zona nas proporções de dois carros/100 m<sup>2</sup> de área de construção.

## SECÇÃO IV

### Dos espaços culturais

#### Artigo 57.º

##### Espaços culturais

1 — Os espaços culturais são espaços definidos como áreas de protecção e enquadramento a imóveis ou conjuntos classificados, ou imóveis e conjuntos a preservar, e que serão objecto de propostas de classificação.

2 — Caracterizam-se por envolverem um imóvel ou conjunto de valor patrimonial, definindo uma área de grande importância para a conservação e valorização desse imóvel ou conjunto no seu enquadramento territorial.

#### Artigo 58.º

##### Categorias dos espaços culturais

Consoante envolvam imóveis ou conjuntos edificados já objecto de classificação, qualquer que seja o grau de classificação, ou imóveis ou conjuntos identificados como de valor e passíveis de classificação, os espaços culturais organizam-se nas seguintes categorias, conforme referenciado no cartograma n.º 33:

- 1) Zonas de protecção a edifícios ou conjuntos edificados já classificados;
- 2) Zonas de protecção a edifícios ou conjuntos a preservar e valorizar e passíveis de classificação.

#### Artigo 59.º

##### Zonas de protecção a edifícios ou conjuntos classificados

Todas as zonas de protecção a edifícios ou conjuntos classificados encontram-se referenciadas no cartograma n.º 33.

Estas áreas deverão ser objecto de um plano de pormenor, ou plano de salvaguarda e valorização, tal como consignado na legislação em vigor. Até à aprovação desses planos estas zonas ficam sujeitas ao seguinte regulamento:

- 1) Todas as obras de construção de novos edifícios ou alterações a edifícios situados nestas zonas devem ser projectadas por forma compatível com o estatuto de protecção que se pretende salvaguardar;
- 2) Todos os projectos e acompanhamento de obras referidos anteriormente deverão ser atribuídos (ou da responsabilidade conjunta) a um arquitecto (nas matérias de arquitectura e construtivas) e a um engenheiro (nas partes de estabilidade);

- 3) Nestas zonas aplica-se o disposto no artigo 30.º do presente Regulamento, bem como o disposto no artigo 12.º da secção III do capítulo II;
- 4) Todos os projectos a licenciar nesta zona a serem submetidos ao município deverão especificar, para além das obras específicas propostas, as indicações gráficas, fotográficas e escritas que permitam ao município a identificação clara das obras que se propõe e do seu enquadramento construído;
- 5) Nestas zonas o município poderá solicitar aos promotores e ou projectistas elementos adicionais de esclarecimento do projecto, nomeadamente alçados, cortes, plantas e levantamentos da zona das obras e sua envolvente, sem que esta solicitação constitua qualquer compromisso de aceitação das obras propostas;
- 6) No licenciamento de obras de novos edifícios, ou alterações em edifícios ou espaços existentes, pode a Câmara Municipal condicionar os trabalhos à reposição de elementos ou à reformulação de elementos construtivos ou partes do edificado que possam ter existido, nomeadamente vãos, paredes, coberturas e cantarias;
- 7) Todas as obras de construção de novos edifícios, modificações ou ampliações localizadas nestas zonas deverão ser objecto de consulta à Direcção Regional de Assuntos Culturais, da Secretaria Regional de Educação e Assuntos Sociais.

#### Artigo 60.º

##### Áreas de protecção a edificações com proposta de classificação

Todas as zonas de protecção a edifícios ou conjuntos de valor e passíveis de classificação encontram-se referenciadas no cartograma n.º 33.

Estas áreas deverão ser objecto de um plano de pormenor, tal como consignado na legislação em vigor — Decreto-Lei n.º 69/90, de 12 de Março, e Lei n.º 13/85, de 6 de Julho. Até à aprovação desses planos estas zonas ficam sujeitas ao seguinte regulamento:

- 1) Até à classificação do imóvel ou conjunto edificado que origina a delimitação destas zonas, as respectivas áreas ficam sujeitas ao regime jurídico em vigor sobre património cultural da região;
- 2) Todas as obras de construção de novos edifícios, modificações ou ampliações localizadas nestas zonas devem ser projectadas de forma compatível com o estatuto de protecção que se pretende salvaguardar;
- 3) Todos os projectos e acompanhamento de obras referidos anteriormente deverão ser atribuídos (ou da responsabilidade conjunta) a um arquitecto (nas matérias de arquitectura e construtivas) e a um engenheiro (nas partes de estabilidade);
- 4) Nestas zonas aplica-se o disposto no artigo 30.º do presente Regulamento;
- 5) Todos os projectos a licenciar nesta zona a serem submetidos ao município deverão especificar, para além das obras específicas propostas, as indicações gráficas, fotográficas e escritas que permitam ao município a identificação clara das obras que se propõe e do seu enquadramento construído;
- 6) Nestas zonas o município poderá solicitar aos promotores e ou projectistas elementos adicionais de esclarecimento do projecto, nomeadamente alçados, cortes, plantas e levantamentos da zona das obras e sua envolvente, sem que esta solicitação constitua qualquer compromisso de aceitação das obras propostas;
- 7) No licenciamento de obras de novos edifícios, ou alterações em edifícios ou espaços existentes, pode a Câmara Municipal condicionar os trabalhos à reposição de elementos ou à reformulação de elementos construtivos ou partes do edificado que possam ter existido, nomeadamente vãos, paredes, coberturas, cantarias, etc.;
- 8) Todas as obras de construção de novos edifícios, modificações ou ampliações localizadas nestas zonas deverão ser objecto de consulta à Direcção Regional dos Assuntos Culturais da Secretaria Regional de Educação e Assuntos Sociais.

## SECÇÃO V

### Dos espaços industriais

#### Artigo 61.º

##### Espaços industriais

1 — Os espaços industriais são zonas destinadas a actividades industriais e de armazenagem e respectivos serviços de apoio, assegurando sistemas próprios de infra-estruturas.

2 — Estas zonas estão sujeitas às disposições regulamentares em vigor sobre loteamentos industriais e impactes ambientais.

#### Artigo 62.º

##### Categorias dos espaços industriais

Os espaços industriais delimitados no cartograma n.º 33 subdividem-se nas seguintes categorias:

- 1) Zonas de indústria e armazenagem existente — correspondem a unidades que, pela sua dimensão e importância, não se prevê venham a sofrer alterações da sua situação actual;
- 2) Zonas de armazenagem e pequenas indústrias propostas — correspondem às áreas afectas à expansão de unidades existentes e ou novas áreas. Localizam-se na Canada dos Valados, Ramalho, Pranchinha, Laranjeiras e Santa Clara;
- 3) Zona de armazenagem e contentores — corresponde às áreas afectas a sul do aeroporto e destina-se, preferencialmente, ao depósito de contentores do porto de Ponta Delgada ou do aeroporto, podendo esta função coexistir com unidades de armazenagem;
- 4) Zona de indústria proposta — corresponde ao ordenamento e expansão das áreas já afectas a este uso na zona do Caldeirão. Inclui-se nesta zona a instalação do futuro aterro sanitário.

#### Artigo 63.º

##### Zonas de indústrias e de armazenagem existentes

1 — Poderão ser mantidas as construções existentes, ampliadas ou licenciadas novas construções, desde que:

- a) Não perturbem o ambiente urbano, não provoquem poluição, cargas, descargas ou estacionamento na via pública;
- b) As ampliações deverão salvaguardar uma área livre equivalente a 0,25 do total da área da parcela.

2 — Em unidades isoladas já existentes e inseridas no perímetro urbano proposto no Plano só poderão ser permitidas ampliações ou novas construções, quando:

- a) Se tratar de indústrias e armazéns compatíveis com os usos habitacionais e ou serviços da envolvente próxima;
- b) Adequadas à estrutura viária suporte: perfil transversal mínimo de 7 m;
- c) Cumpridas as disposições do número anterior.

3 — Em qualquer dos casos referidos, o licenciamento de qualquer obra fica dependente do parecer vinculativo da Direcção Regional de Comércio, Indústria e Energia.

#### Artigo 64.º

##### Zonas propostas de armazenagem e pequena indústria

1 — Ficam sujeitas a aprovação os seguintes usos, referenciados de acordo com a classificação da legislação em vigor sobre licenciamentos industriais:

- a) Armazéns das classes B e C;
- b) Indústrias de classe C;
- c) Serviços de apoio às unidades a criar, sendo interdita a construção de habitação, salvo no caso de se tratar de residência de vigilantes;
- d) Exceptua-se ao disposto na alínea anterior a zona de armazenagem e pequena indústria proposta para as Laranjeiras. Neste caso permite-se a compatibilização de funções habitacionais e ou serviços de apoio ao uso previsto.

2 — A ocupação urbana deverá ser precedida de um plano de pormenor:

- a) O plano de pormenor aprofundará os parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente artigo;
- b) No caso exposto na alínea d) do número anterior o licenciamento de qualquer construção só será possível após a ratificação do respectivo plano de pormenor.

3 — Em cada lote deverão ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) IOS máximo — 0,40;
- b) Área mínima de espaço verde — 0,25;
- c) Afastamento mínimo da construção aos limites do lote:
  - c.1) Lateral — 5 m, salvo se se tratar de construções geminadas;
  - c.2) Frontal — 10 m;

d) Altura máxima das edificações — 8 m;

e) Área mínima destinada a estacionamento — um lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área construída.

4 — No caso da zona de armazenagem da Canada dos Valados, os parâmetros estabelecidos na alínea anterior deverão atender ainda ao estipulado na alínea c) do artigo 16.º da secção v do capítulo II do presente Regulamento.

5 — Os projectos de arranjos exteriores e respectivas áreas de arborização constituem elementos obrigatórios a apresentar nos processos de loteamento.

6 — O acesso ao lote deverá ser dado através de uma via de distribuição nunca inferior a 7 m, marginada por passeios não inferiores a 2,5 m de cada lado devidamente arborizados.

7 — É obrigatória a ligação ao sistema de abastecimento de água da rede pública; a drenagem e o tratamento das águas residuais deverão ser feitos de acordo com as normas legais em vigor.

8 — A deposição de resíduos sólidos deverá processar-se obrigatoriamente para a lixeira municipal, sendo interdita, mesmo que de forma transitória, a deposição de resíduos em áreas anexas à instalação por um período superior a quarenta e oito horas.

9 — As novas edificações, para além de atenderem à tipologia característica do seu uso, deverão constituir um espaço urbano qualificado.

#### Artigo 65.º

##### Zona de armazéns e contentores

1 — Nesta zona admite-se:

- a) A instalação de contentores do porto de Ponta Delgada e do aeroporto;
- b) A instalação de armazéns das classes B e C.

2 — A ocupação desta zona deverá ser precedida de um estudo de pormenor que determine a área a afectar para a instalação de contentores das infra-estruturas referidas no n.º 1, alínea a).

3 — O licenciamento de qualquer construção destinada a armazenagem fica sujeito a:

- a) Cumprimento do referido no artigo 64.º;
- b) Parecer da Direcção Regional do Comércio, Indústria e Energia, do Aeroporto de Ponta Delgada e da Junta Autónoma dos Portos.

#### Artigo 66.º

##### Zona de indústria proposta

1 — Nesta zona admite-se:

- a) A instalação de indústrias das classes A e B;
- b) A instalação do futuro aterro sanitário.

2 — A ocupação urbana deverá ser precedida por um plano de pormenor que determina a área a afectar ao futuro aterro sanitário e a zona destinada a construções industriais.

3 — Os processos de ocupação industrial previstos no n.º 1, alínea b), ficarão sujeitos aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Dimensão mínima do lote — 500 m<sup>2</sup>;
- b) IOS máximo — 0,4;
- c) Área mínima destinada a espaços verdes — 0,25;
- d) Área mínima de estacionamento — um lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área construída;
- e) Afastamento mínimo da construção aos limites do lote:
  - e.1) Lateral — 5 m;
  - e.2) Frontal — 10 m;

f) Altura máxima — 8 m, salvo se se tratar de instalações especiais devidamente justificadas.

4 — Deverão cumprir o disposto nos n.ºs 4, 5, 6, 7 e 8 do artigo anterior.

## SECÇÃO VI

### Dos espaços agrícolas

#### Artigo 67.º

##### Espaços agrícolas

Os espaços agrícolas são aqueles onde a actividade predominante é a agricultura, ou que possuem potencialidades para tal, constituindo solos não urbanizáveis.

## Artigo 68.º

**Categorias dos espaços agrícolas**

Os espaços agrícolas subdividem-se em duas categorias:

- 1) Zona agrícola de protecção — sujeitos ao regime legal de RAR;
- 2) Zona agrícola — espaços com características adequadas à actividade agrícola e ou agro-pecuária.

## Artigo 69.º

**Zona agrícola de protecção**

1 — Nesta zona são interditas as seguintes acções:

- a) Destruição da camada arável do solo e do revestimento vegetal que não tenha fins agrícolas, bem como do relevo natural, devendo observar-se o disposto no Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril;
- b) O corte raso de árvores, salvo se estiver abrangido em projecto de reflorestação aprovado por entidade competente;
- c) Deposição de materiais sobranes, ou de sucata, mesmo que temporariamente;
- d) O derrube dos muros e cercas em sebe, confinantes ou não com a parcela, desde que não justificado por razões de acessibilidade e ou estacionamento e após autorização da Secretaria Regional de Agricultura e Pescas e da Câmara Municipal;
- e) O fraccionamento da propriedade rústica abaixo do disposto no Decreto Regulamentar Regional n.º 19/88/A, de 20 de Abril, e situação específica de inclusão na RAN — Açores, sendo de:
  - e.1) 50 a (5000 m<sup>2</sup>) para prédios rústicos inferiores a 250 a (25 000 m<sup>2</sup>/2,5 ha);
  - e.2) 100 a (1 ha) para prédios rústicos de 250 a a 1000 a (2,5 ha a 10 ha);
  - e.3) 300 a (3 ha) para prédios rústicos superiores a 1000 a (10 ha).

2 — A edificação, sem prejuízo do regime especial a que se encontra sujeita — Reserva Agrícola Regional — deverá obedecer aos seguintes condicionamentos:

- a) Apenas é autorizada a edificação de instalações destinadas ao apoio da exploração agrícola e à residência habitual do agricultor e respectiva família, assim como dos trabalhadores permanentes da exploração agrícola;
- b) A área de construção destinada à residência do agricultor e respectiva família não poderá exceder os 300 m<sup>2</sup>. Não poderá ainda ultrapassar o IOS de 0,01 m<sup>2</sup> de construção por metro quadrado de parcela destinada à agricultura, sendo contempladas as excepções previstas no Decreto Regulamentar n.º 7/86/87. Terá ainda de se localizar a uma distância inferior a 50 m de uma via regional ou municipal;
- c) A área destinada a construções de apoio à actividade agrícola deverá ser devidamente justificada em função do tipo de exploração a praticar na parcela, a qual terá de ser economicamente compatível com a dimensão e as características da propriedade;
- d) A altura máxima do plano de fachada da construção é de 3,5 m, com excepção de silos, depósitos de água e instalações agrícolas especiais tecnicamente justificadas, sendo possível o aproveitamento parcial da cobertura por construção de «falsas», de acordo com a tipologia local. As coberturas serão de telha cerâmica regional, com inclinação não superior a 30 %;
- e) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistema autónomo, aprovado pela Câmara Municipal de Ponta Delgada, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras de ligação às redes públicas;
- f) Qualquer utilização de carácter florestal não deverá possuir características de produção e terá de merecer autorização prévia do Instituto Regional de Ordenamento Agrário — IROA;
- g) Fica interdito o licenciamento de explorações pecuárias que inutilizem solos incluídos nesta classe;
- h) Qualquer acção nesta zona carece de parecer vinculativo do IROA.

## Artigo 70.º

**Zona agrícola**

1 — Nesta zona ficam interditas as seguintes acções:

- a) A realização de qualquer operação de loteamento.

2 — A edificação será autorizada em parcelas com uma área igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup>, exceptuando os casos em que a dimensão

da parcela seja superior a 2500 m<sup>2</sup> e se encontre infra-estruturada com abastecimento de água e electricidade, tenha acesso pavimentado com largura superior a 5 m não confinante com estradas com funções regionais identificadas no cartograma n.º 33 como via urbana principal.

a) As construções autorizadas serão instalações de apoio à exploração agrícola, de uso habitacional ou serviços de restauração, sendo de observar os seguintes parâmetros:

a.1) Instalações destinadas à agricultura:

- a.1.1) COS máximo — 0,02;
- a.1.2) Área máxima de construção — 1000 m<sup>2</sup>;
- a.1.3) Cércea máxima — um piso;

a.2) Uso habitacional:

- a.2.1) COS máximo — 0,03;
- a.2.2) Área máxima de construção — 300 m<sup>2</sup>;
- a.2.3) Cércea máxima — dois pisos ou 6,5 m;
- a.2.4) Distância não superior a 50 m da via de acesso.

3 — Em casos em que a parcela se localize a uma distância inferior a 20 m de construções existentes, poderá a Câmara Municipal autorizar a construção de edificações, desde que a área de construção não ultrapasse 300 m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo.

4 — Deverão ser asseguradas áreas de estacionamento no interior da parcela, compatíveis com a função a instalar.

5 — Todos os edifícios deverão ter características arquitectónicas de qualidade, integrando os valores da envolvente próxima.

## SECÇÃO VII

**Dos espaços florestais**

## Artigo 71.º

**Espaços florestais**

1 — Os espaços florestais são aqueles onde predomina a exploração de espécies florestais e ou pastoreio, onde se verifica a ocupação com construção de baixa densidade, sendo identificados como zona florestal de protecção no cartograma n.º 33.

2 — Nos espaços florestais deverão ser observados os seguintes condicionamentos:

- a) Destruição da camada arável do solo e do relevo natural, bem como do coberto vegetal, quando altere o valor estético da paisagem ou contribua para acelerar o processo erosivo dos solos;
- b) O corte raso de árvores, salvo se estiver abrangido em projecto de reflorestação aprovado por entidade competente;
- c) Deposição de materiais sobranes, ou de sucata, mesmo que temporariamente;
- d) A abertura de novas vias ou alargamento de canadas existentes não incluídas nas propostas do Plano de Urbanização. Exceptua-se o caso de melhoria de acessos locais e desde que verificada a sua necessidade pelos Serviços Técnicos Municipais.

3 — A edificação será autorizada nos seguintes casos:

- a) Instalações de apoio à exploração agrícola e à residência habitual do agricultor, e desde que cumpridos os seguintes parâmetros:
  - a.1) COS máximo — 0,03;
  - a.2) Área máxima de construção — 300 m<sup>2</sup>;
  - a.3) Cércea máxima — dois pisos ou 6,5 m;
  - a.4) Distância não superior a 50 m da via de acesso.

4 — Em qualquer dos casos admitidos nos números anteriores, o abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistema autónomo, aprovado pela Câmara Municipal, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras de ligação às redes públicas.

5 — As edificações autorizadas deverão ter qualidade arquitectónica, contribuindo para a qualificação do ambiente preexistente.

## SECÇÃO VIII

**Dos espaços naturais**

## Artigo 72.º

**Espaços naturais**

1 — Os espaços naturais constituem áreas de elevado valor ecológico e paisagístico, nos quais se privilegia a salvaguarda das suas

características essenciais, sendo abrangidos pela proposta do decreto legislativo regional para a delimitação da Reserva Ecológica dos Açores.

Constituem espaços naturais e zonas de paisagem a proteger assinalados no cartograma n.º 33 os seguintes:

- a) Orla costeira;
- b) Linhas de água e leitos de cheia;
- c) Zonas de declive superior a 30 %;
- d) Cones vulcânicos;
- e) Biótopo do Rosto de Cão.

2 — Nos espaços naturais devem ser observadas as seguintes condicionantes:

- a) Não são permitidas quaisquer obras de urbanização;
- b) Não são permitidas alterações à morfologia natural dos terrenos, nomeadamente através de escavações ou aterros, salvo se se destinarem à implantação de uma infra-estrutura rodoviária de iniciativa regional ou local, ou ainda à implantação e acesso a equipamentos e instalações especiais. A abertura de novos acessos ou alargamento dos existentes fica condicionada a parecer da Direcção Regional do Ambiente;
- c) Não é permitido o abandono de detritos ou depósitos de materiais, mesmo que temporariamente;
- d) Não é permitida a colheita de espécies vegetais, nem a prática de qualquer actividade susceptível de danificar valores do património natural (paisagístico, geológico, faunístico e botânico);
- e) Não é permitida a prática do campismo nem do caravanismo;
- f) Não é permitida a instalação e ou armazenagem de combustíveis, produtos tóxicos ou perigosos;
- g) Não são permitidas acções que, directa ou indirectamente, contribuam para a erosão do solo;
- h) Não é permitida a abertura de novos poços ou furos de captação de águas, excepto se destinados a abastecimento público municipal;
- i) Nas praias admite-se a edificação de instalações de apoio a actividades de recreio e lazer.

## SECÇÃO IX

### Dos espaços-canais

#### Artigo 73.º

#### Espaços-canais

Os espaços-canais correspondem às áreas destinadas às infra-estruturas de transporte e comunicações existentes e previstas e respectivas faixas de protecção.

#### Artigo 74.º

#### Categorias dos espaços-canais

Identificam-se as seguintes categorias:

1 — Infra-estruturas aeronáuticas e portuárias. — São dadas pelas principais infra-estruturas marítimas e aéreas de transporte e comunicação no território:

- a) O Aeroporto de Ponta Delgada;
- b) O actual porto comercial;
- c) O futuro porto de pesca.

2 — Infra-estruturas rodoviárias. — São constituídas pela rede rodoviária existente e proposta. Atendendo às suas características, subdividem-se em:

- a) Vias com função regional identificadas no cartograma n.º 33 como:
  - Via circular existente;
  - Vias urbanas principais;
- b) Vias com função municipal identificadas no cartograma n.º 33 como vias urbanas secundárias;
- c) Principais cruzamentos, inserções viárias e nós viários propostos;
- d) Parques de estacionamento.

#### Artigo 75.º

#### Infra-estruturas aeronáuticas e portuárias

1 — Aplicam-se as condicionantes expressas nos artigos 14.º e 15.º da secção V do capítulo II do presente Regulamento.

2 — Qualquer obra a realizar nestes espaços fica condicionada a aprovação segundo a legislação em vigor.

#### Artigo 76.º

#### Rede rodoviária

1 — Via circular envolvente:

a) Nos troços projectados é reservada uma faixa *non aedificandi*:

- a.1) Até à sua execução — 100 m a partir do eixo projectado;
- a.2) Após a sua execução — 30 m a partir da plataforma da estrada.

b) As áreas livres adjacentes contíguas aos espaços urbanos ou urbanizáveis ficam sujeitas à implantação de faixas verdes de protecção.

2 — Vias urbanas principais:

a) As vias urbanas principais existentes incluídas no perímetro urbano definido no cartograma n.º 33 ficam sujeitas a áreas *non aedificandi* indicadas nas condicionantes regulamentares da zona onde se inserem.

b) As vias urbanas principais propostas deverão ser objecto de estudo próprio onde se contemple:

- b.1) O traçado previsto no cartograma n.º 33;
- b.2) Uma faixa *non aedificandi* entre 10 m e 20 m, medidos a partir da plataforma da via;
- b.3) Dimensão do perfil transversal do passeio — mínimo 4 m;
- b.4) Criação de estacionamento lateral ou frontal ao passeio;
- b.5) Obrigatoriedade de faixas de arborização ao longo da via.

c) Até à execução das vias urbanas principais propostas fica interdita qualquer construção, mesmo que a título precário.

d) As vias existentes e propostas inseridas fora do perímetro urbano proposto pelo Plano observarão o disposto na legislação em vigor no que concerne ao regime de servidões administrativas referentes à rede rodoviária com funções regionais.

3 — Vias urbanas secundárias:

a) As vias urbanas secundárias existentes incluídas no perímetro urbano definido no cartograma n.º 33 ficam sujeitas a áreas *non aedificandi* indicadas nas condicionantes regulamentares da zona onde se inserem.

b) As vias urbanas secundárias propostas deverão ser objecto especializado onde se contemple:

- b.1) O traçado previsto no Plano;
- b.2) Uma faixa *non aedificandi* nunca inferior a 7,5 m, medidos a partir da plataforma da via;
- b.3) Dimensão mínima do passeio — 2,5 m;
- b.4) Criação de estacionamento lateral ou frontal ao passeio;
- b.5) Faixas de arborização ao longo da via.

c) As vias existentes e propostas inseridas fora do perímetro urbano proposto no Plano observarão o disposto na legislação em vigor no que concerne ao regime de servidões administrativas referentes à rede municipal com funções locais.

4 — Nós viários propostos:

a) A área delimitada para a inserção de futuros nós viários fica sujeita a:

- a.1) Faixa *non aedificandi* de 100 m até à execução da infra-estrutura;
- a.2) Faixa de protecção de 30 m a partir da plataforma da estrada após a execução da infra-estrutura.

b) Após a execução dos nós propostos os espaços adjacentes devem ser objecto de tratamento paisagístico adequado.

5 — Cruzamentos e inserções viárias propostos. — Nos cruzamentos existentes e ou propostos e nas inserções viárias propostas indicadas no cartograma n.º 33 deverão ser observadas todas as normas em vigor referentes a raios de curvatura e de viabilidade.

6 — Parques de estacionamento:

a) Todos os espaços reservados a estacionamento ficam afectos a esta utilização.

b) Estes espaços deverão ser objecto de estudo próprio que estrutura as principais inserções viárias com a estrutura urbana existente ou prevista.

c) É obrigatória a arborização destas áreas na proporção mínima de:

- c.1) Uma árvore por quatro lugares de estacionamento;
- c.2) 1 m<sup>2</sup> de área verde por cada 25 m<sup>2</sup> de área impermeabilizada.

b) Conjuntos urbanos de valor:

- b.1) Conjunto urbano de Santa Clara — ZHSV 3;
- b.2) Conjunto urbano de Fajã de Baixo — ZHSV 4;
- b.3) Conjunto urbano de São Roque — ZHSV 5.

## SECÇÃO X

### Das unidades operativas de planeamento

Artigo 77.º

#### Unidades operativas de planeamento

São unidades onde se prevê o desenvolvimento das propostas e medidas regulamentares do Plano através de estudos de planeamento e de gestão urbanística contendo soluções mais pormenorizadas.

Artigo 78.º

#### Categorias das unidades operativas de planeamento

O tratamento específico destas áreas, delimitadas no cartograma n.º 33, é dado por dois tipos de planos:

1 — Planos de salvaguarda e valorização — deverão ser desenvolvidos nas seguintes zonas:

- a) Zona histórica da cidade:
  - a.1) Núcleo histórico central da cidade — ZHZU 1;
  - a.2) Zona histórica envolvente ao núcleo histórico central da cidade — ZHZU 2;

2 — Planos de pormenor:

- a) Canada dos Valados — PP 1;
- b) Arrifes — PP 2;
- c) Prolongamento da Avenida do Príncipe do Mónaco e da Avenida de Antero de Quental — PP 3;
- d) São Gonçalo/Papaterra — PP 4;
- e) Zona nascente — Hospital — PP 5;
- f) Rua de Lisboa/Avenida do Príncipe do Mónaco/Santa Catarina — PP 6;
- g) Zona envolvente ao Forte de São Braz — PP 7;
- h) Avenida Marginal — PP 8;
- i) Zona da Calheta e marginal — PP 9;
- j) Pranchinha — PP 10;
- k) Avenida de D. João III — PP 11;
- l) Zona consolidada de Fajã de Baixo — PP 12;
- m) Zona de expansão urbana de Fajã de Baixo — PP 13;
- n) Zona consolidada de Fajã de Cima — PP 14;
- o) Zona envolvente à Avenida de Cecília Meireles — PP 15;
- p) Zona das praias — PP 16;
- q) Zona de expansão do Pópolo — PP 17;
- r) Caldeirão — PP 18.

## ANEXO I

### Monumentos e imóveis de interesse público

#### Elementos já classificados

Número	Imóveis	Decreto n.º	DG	Data	Resolução n.º	JD
1	Igreja de Nossa Senhora da Conceição	37 450	129	16-6-49		
2	Igreja do Colégio dos Jesuítas	39 175	77	17-4-53		
3	Convento da Esperança	39 175	77	17-4-53		
4	Portas da cidade	39 175	77	17-4-53		
5	Convento de Santo André (igreja e museu)	39 175	77	17-4-53		
6	Igreja de São José	39 175	77	17-4-53		
7	Igreja Matriz de São Sebastião	39 175	77	17-4-53		
8	Castelo de São Braz	39 175	77	17-4-53		
9	Solar dos Condes de Albuquerque (com jardim)	129/77	226	29-9-77		
10	Palácio da Fonte Bela			11-6-80	41/80	20
11	Igreja e Recolhimento de Santa Bárbara			16-9-80	98/80	31
12	Palácio da Conceição			28-7-81	68/81	27
15	Palácio Jácome Correia			30-4-84	64/84	14
16	Solar, Praça de 5 de Outubro, 15-19			30-4-84	64/84	14
17	Prédio, Rua de Luís Bettencourt, 24-28			30-4-84	64/84	14
18	Prédio, Rua do Marquês da Praia e Monforte, 12-36			30-4-84	64/84	14
19	Prédio, Rua do Marquês da Praia e Monforte, 33-37			30-4-84	64/84	14
20	Prédio, Rua do Melo, 62			30-4-84	64/84	14
21	Prédio, Rua do Dr. Guilherme Poças, 14			30-4-84	64/84	14
22	Prédio, Rua do Mercado 5 (Escola Prepar.)			30-4-84	64/84	14
23	Prédio, Largo dos Mártires da Pátria, 15-19			30-4-84	64/84	14
24	Solar, Rua de S. Joaquim, 12 (Solar S. Joaquim)			30-4-84	64/84	14
25	Solar de Nossa Senhora do Parto			30-4-84	64/84	14
26	Solar de Santa Catarina			30-4-84	64/84	14
27	Prédio, Rua de Margarida Chaves, 28			30-4-84	64/84	14
28	Solar das Laranjeiras			30-4-84	64/84	14
29	Prédio, Rua de Ernesto do Canto, 25-33			30-4-84	64/84	14
30	Prédio, Rua Direita de Fajã de Baixo, 97			30-4-84	64/84	14
31	Igreja de São Pedro			30-4-84	64/84	14
32	Ermida de São Braz			30-4-84	64/84	14
33	Ermida e ruínas do Recolhimento de Sant'Ana			30-4-84	64/84	14
34	Prédio, Largo do Colégio			30-4-84	64/84	14
35	Igreja de Nossa Senhora dos Anjos, Fajã de Baixo			30-4-84	64/84	14
36	Solar das Necessidades, Livramento			30-4-84	64/84	14
37	Convento de Belém, São Roque			30-4-84	64/84	14
38	Prédio, Rua de Agostinho Pacheco			30-4-84	64/84	14
63-A	Jardim, Palácio e Estufa José do Canto			10-8-95	144/95	32
63-B	Solar José do Canto (Casa das Berquós)			1-2-93	18/93	6
115	Solar do Carmo			1-2-93	18/93	6

Número	Espécies arbóreas	Decreto n.º	DG	Data	Resolução n.º	JD
13	Metrosidero — Campo de São Francisco		126	28-5-65		
14	Árvore da borracha — Jardim António Borges		238	14-10-70		

**Elementos de qualidade****Propostas de classificação**

Número	Imóveis
39	Casa de Nossa Senhora da Vitória, Rua do Globo, Relva.
40	Igreja da Saúde, Largo da Saúde, Arrifes.
41	Igreja da Piedade, Rua da Piedade, Arrifes.
42	Ermida, ER 1, Relva.
43	Igreja de Nossa Senhora da Aflição, Avenida da Igreja, Relva.
44	Casa, Rua da Saúde, Arrifes.
45	Casa, Quatro Cantos, Arrifes.
46	Moinho de Vento, Arrifes.
47	Fontanário, Estrada do Ramalho, São José.
48	Casa Quental, Estrada do Ramalho, São José.
49	Bairro Económico.
50	Secadores industriais, Rua de Lisboa, São José.
51	Casa, Rua de Santa Catarina, São José.
52	Cemitério Judaico, Rua de Santa Clara, São José.
53	Igreja de Santa Clara, Rua de Santa Clara, São José.
54	Casa Bensaúde, Grotinha, Matriz.
55	Conjunto rural, Matriz.
56	Recolhimento, caminho da levada, Matriz.
57	Estação agrária, Rua de São Gonçalo.
58	Capela/Cemitério de São Joaquim, Rua de Antero de Quental.
59	Casa, Calço da Má Cara.
60	Ermida de São Gonçalo, Rua de São Gonçalo.
61	Quinta do Tanque, casa e jardim, Estrada das Laranjeiras.
65	Palacete de Porto Formoso, Rua da Mãe de Deus.
66	Observatório Meteorológico Afonso Chaves, Rua da Mãe de Deus.
68	Cemitério dos Ingleses, Rua da Mãe de Deus.
69	Fundição da Calheta, Avenida de D. João III.
70	Cadeia da Boa Nova, Rua da Boa Nova.
71	Casa, Carreira, Fajã de Cima.
72	Casa e Ermida, Canada do Torreão, Fajã de Baixo.
73	Quinta da Bela Vista, Fajã de Baixo.
74	Casa, Canada da Abelheira, Fajã de Baixo.
75	Portão, Canada da Abelheira, Fajã de Baixo.
76	Torreão, Canada do Torreão, Fajã de Baixo.
77	Casa e Estufas Arruda, Rua do Dr. Augusto Arruda, Fajã de Baixo.
78	Casa e ermida, Rua Direita de Santa Rita, Fajã de Baixo.
79	Casa António Borges, Calço da Furna, Fajã de Baixo.
80	Mirante, Rua Direita, Fajã de Baixo.
81	Casa, Rua Direita, Fajã de Baixo.
82	Palácio e Jardim Barão Santa Cruz, Rua de Jácome Correia, Fajã de Baixo.
83	Casa Tavares Neto, Rua Direita, Fajã de Baixo.
84	Casa e ermida, Rua da Senhora da Rosa, Fajã de Baixo.
85	Casa, Largo da Cerveja, Fajã de Baixo.
86	Mirante, Avenida da Igreja, São Roque.
87	Casa e Ermida de Santa Teresa, E. R., Ribeira Grande.
88	Fontanário, Largo do Coreto, Fajã de Baixo.
89	Casa e Ermida Nossa Senhora do Loreto, Largo do Loreto.
90	Casa Rego Lima, Rua Direita, Fajã de Baixo.
91	Arco do Leal, Rua Direita, Fajã de Baixo.
92	Torre Egipto, Rua do Egipto, Fajã de Baixo.
93	Casa e estufas, Rua do Egipto, Fajã de Baixo.
94	Ermida, Canada dos Prestes, São Roque.
95	Casa e ermida, Estrada da Ribeira Grande.
96	Ermida, Estrada da Ribeira Grande.
97	Edifício industrial, Canada João Leite, São Roque.
98	Império, Rua do Pico das Canas, São Roque.
99	Quinta da Morgada, Canada dos Prestes, São Roque.
100	Casa, Canada dos Prestes, São Roque.
101	Casa, Rua Direita do Poço Velho, São Roque.
102	Casa, Rua Direita do Poço Velho, São Roque.
103	Igreja de São Roque, Rua da Igreja, São Roque.
104	Edifício industrial, E. R., São Roque.
105	Casa e Ermida Santa Rosa, Canada Santa Rosa, Livramento.
106	Mirante do Pico do Gusmão, Rua da Lapa do Botelho, Livramento.
107	Quinta do Botelho, Bom Pastor, Livramento.
108	Casa e Ermida Jesus, Maria e José, Canada das Socas.
109	Casa e ermida, Rua da Glória ao Carmo, Livramento.
111	Casa, Rua da Igreja da Lapa, Livramento.

Número	Imóveis
112	Casa Gusmão, Rua da Igreja da Lapa, Livramento.
113	Casa, Canada da Lapinha, Livramento.
114	Casa, Rua do Pico das Canas, Livramento.
116	Casa, Rua do Pico das Canas, Livramento.
117	Igreja Nossa Senhora do Livramento, Rua da Igreja à Lapa.
118	Casa, Rua de Domingos da Silva Costa, Livramento.
119	Casa, Rua de Domingos da Silva Costa, Livramento.
120	Casa, Rua de Domingos da Silva Costa, Livramento.
121	Casa, Rua de Domingos da Silva Costa, Livramento.
122	Conjunto industrial, Rua de Domingos S. Costa, Livramento.
123	Casa, Rua de Domingos da Silva Costa, Livramento.
124	Casa, Rua de Domingos da Silva Costa, Livramento.
125	Moinho de vento, Rua do Moinho de Vento, Livramento.
126	Forno de cal, Norte da praia do Pópulo, Livramento.
127	Forte das Milícias, praia do Pópulo, Livramento.
128	Forte de São Roque, Beco do Castelo, São Roque.
129	Conjunto de estufas, Estrada das Laranjeiras, São Pedro.
130	Hotel São Pedro, Rua de São Pedro, São Pedro.
131	Casa, Avenida de Gaspar Frutuoso.
132	Casa, Avenida de Gaspar Frutuoso.
133	Teatro Micaelense, Largo de São João.
134	Coroamento Ermida de São João Baptista, Rua de Joaquim N. Silva.
135	Igreja da Mãe de Deus, Alto da Mãe de Deus.
136	Igreja e Convento da Graça, Largo de Camões.
137	Palácio do Canto, Rua de Ernesto do Canto.
138	Prédio, Rua dos Mercadores.
139	Edifício, Largo da Matriz.
140	Câmara Municipal de Ponta Delgada, Praça da República.
141	Sinagoga, Rua do Brum.
142	Coliseu Micaelense, Rua de Lisboa.
144	Casa da Palmeira, Rua do Diário dos Açores.
145	Fontanário, Rua do Coronel Miranda.
146	Moinho das Meias, Rua da Boavista, Arrifes.
147	Moinho, Grotinha, Arrifes.
148	Moinho, Travessa da Piedade (Canada do Moinho), Arrifes.
149	Algar do Carvão, São José.

Número	Jardins e espécies arbóreas
62	Jardim de Jácome Correia, Rua de Jácome Correia.
64	Jardim de António Borges, Rua de António Borges.
67	Alameda do Relvão, Rua da Mãe de Deus.
110	Jardim do Livramento, Rua da Glória ao Carmo.
143	Jardim do Conde dos Fenais, Rua de Lisboa, São José.

**ANEXO II****Relação da legislação**

Legislação mais significativa que, consoante a situação concreta da pretensão, acto ou actividade, deverá ser considerada com a aplicação das disposições regulamentares do Plano de Urbanização. Planos municipais de ordenamento do território:

Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro;

Decreto Legislativo Regional n.º 5/91/A, de 8 de Março — adaptação à Região Autónoma dos Açores do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Decreto Legislativo Regional n.º 14/93/A, de 10 de Agosto.

Licenciamento de obras:

Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, alterado pela Lei n.º 29/92, de 5 de Setembro, e regulamentado pelos Decretos Regulamentares n.ºs 11/92 e 32/92, de 28 de Novembro; Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

Operações de loteamento e obras de urbanização:

Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterado pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e regulamentado pelo Decreto Regulamentar n.º 6/91, de 29 de Novembro, e pela Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro;

Decreto Legislativo Regional n.º 12/92/A, de 14 de Maio; Decreto Legislativo Regional n.º 18/92/A, de 14 de Agosto.

## Património natural:

## Reserva Ecológica Nacional — Açores:

- Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março (Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional);
- Proposta de decreto legislativo da Reserva Ecológica Nacional — Regional — RENA (adaptação à Região do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março — em curso de aprovação);
- Decreto-Lei n.º 316/90, de 13 de Outubro;
- Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro;

## Reserva Agrícola Nacional — Açores:

- Decreto Regional n.º 7/86/A, de 15 de Fevereiro, com nova redacção dada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 28/86/A, de 25 de Novembro;
- Decreto Legislativo Regional n.º 11/89/A, de 11 de Julho;
- Portaria n.º 1/92, de 2 de Janeiro, publicada no *Jornal Oficial*;

## Cultura do ananás:

- Decreto Legislativo Regional n.º 22/89/A, de 3 de Maio;

## Domínio público hídrico:

- Decreto de 19 de Dezembro de 1892;
- Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro;
- Decreto-Lei n.º 83/74, de 15 de Fevereiro;
- Decreto Legislativo Regional n.º 12/77/A, de 14 de Junho;
- Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro.

## Património cultural:

- Decreto Regional n.º 13/79/A, de 17 de Junho (normas relativas à protecção do património cultural da Região);
- Decreto Regional n.º 20/79/A (regulamentação do exterior dos edifícios);
- Decreto-Lei n.º 13/85, de 6 de Julho (Acórdãos n.ºs 162/85 e 403/89, do Tribunal Constitucional, respeitantes à sua aplicabilidade na RAA);
- Decreto-Lei n.º 205/88;
- Decreto-Lei n.º 29/91/A (sistema de apoio à recuperação e conservação do património arquitectónico da RAA);
- Decreto Legislativo Regional n.º 13/92/A (prémios de defesa do património);
- Decreto Regulamentar Regional n.º 8/97/A (áreas de protecção);
- Decreto Regulamentar Regional n.º 32/96/A.

## Instalações militares:

- Lei n.º 2078, de 11 de Junho de 1955;
- Decreto-Lei n.º 45 986, de 22 de Outubro de 1964;
- Portaria n.º 22 591, de 23 de Março de 1967;
- Lei n.º 29/82, de 11 de Dezembro;
- Decreto-Lei n.º 210/70, de 14 de Maio (servidão militar do depósito da POLNATO de Ponta Delgada);
- Proposta de decreto constitutivo da servidão militar da Estação Rádio Naval;
- Proposta de decreto regulamentar referente à servidão militar para o prédio militar 42/Ponta Delgada — quartel de São Gonçalo;
- Proposta de Decreto Regulamentar de servidão do prédio PM 2. «Carreira de tiro de Fajã de Cima»;
- Proposta de decreto regulamentar de servidão do prédio PM 4. «Quartel dos Arrifes».

## Infra-estruturas:

## Aeronáuticas:

- Decreto-Lei n.º 45 986;
- Decreto-Lei n.º 45 987, de 22 de Outubro de 1964;

## Portuárias:

- Decreto-Lei n.º 90/71, de 22 de Março;

## Radioeléctricas:

- Decreto Regulamentar n.º 88/84, de 30 de Dezembro (servidão radioeléctrica do feixe hertziano, Edifício CTT, Pico da Barroca);
- Projecto de despacho para a constituição da servidão radioeléctrica, Edifício CTT, S. Joaquim, Ponta Delgada, e feixe hertziano das Sete Cidades;
- Feixe hertziano da RDP, de acordo com o Decreto-Lei n.º 597/73;
- Servidão do Centro de Fiscalização Radioeléctrica dos Açores;

## Viárias:

- Lei n.º 2110, de 19 de Junho de 1961 (Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais);
- Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro (licenciamento de obras junto à EN — ER);
- Decreto Regulamentar Regional n.º 18/88/A (via envolvente à cidade de Ponta Delgada);
- Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro (rede nacional principal e rede nacional complementar);
- Decreto Legislativo Regional n.º 26/94/A, de 30 de Novembro;

## Eléctricas:

- Decreto n.º 42 895, de 31 de Março de 1960, com alterações constantes no Decreto Regulamentar n.º 14/77, de 10 de Fevereiro, e Portaria n.º 37/70, de 17 de Janeiro;
- Decreto-Lei n.º 43 335, de 19 de Novembro de 1960;
- Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de Dezembro (Regulamento de Segurança de Linhas de Alta Tensão);

## Saneamento básico:

- Portaria n.º 11 388, de 8 de Maio de 1946;
- Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro de 1944;
- Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março;

## Faróis:

- Decreto-Lei n.º 594/73, de 7 de Novembro;

## Marcos geodésicos:

- Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril.

## Equipamentos escolares e prisionais e Observatório Meteorológico de Ponta Delgada:

## Equipamentos escolares:

- Decreto-Lei n.º 21 878, de 18 de Novembro de 1932;
- Decreto-Lei n.º 34 993, de 11 de Outubro de 1945;
- Decreto-Lei n.º 37 578, de 8 de Outubro de 1949;
- Decreto-Lei n.º 40 358, de 21 de Novembro de 1955;
- Decreto-Lei n.º 44 220, de 3 de Março de 1963;

## Estabelecimentos prisionais:

- Decreto-Lei n.º 265/71, de 18 de Junho;

## Observatório Meteorológico de Ponta Delgada:

- Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 22, de 27 de Janeiro de 1959.

## Regime Florestal:

- Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro (Lei dos Solos);
- Decreto Legislativo Regional n.º 19/81/A, de 27 de Outubro (regime de protecção do arvoredo já existente e de reflorestação de novas áreas);
- Despacho Normativo n.º 64/87 (regime de florestação);
- Decreto Regulamentar Regional n.º 21/89/A, de 18 de Julho (regulamenta o Decreto Legislativo n.º 1/89/A, de 31 de Março, que estabelece os conditionalismos de arborização e rearboreização com espécies de rápido crescimento);
- Decreto Regulamentar Regional n.º 1/90/A, de 31 de Março;
- Decreto Regulamentar Regional n.º 5/91/A, de 26 de Fevereiro (sujeita a autorização prévia, nos termos do Decreto Legislativo Regional n.º 1/89/A, de 31 de Março, as acções de arborização e rearboreização com espécies de rápido crescimento, exploradas em revoluções curtas, qualquer que seja a área envolvida).

## Incentivos ao turismo em espaço rural (turismo de habitação, turismo rural e agro-turismo):

- Decreto Legislativo Regional n.º 25/87/A;
- Decreto Legislativo Regional n.º 8/92/A, de 28 de Fevereiro;
- Decreto Legislativo n.º 16/90/A;
- Decreto Legislativo Regional n.º 4/92/A.

## Ordenamento industrial:

- Decreto Legislativo Regional n.º 1/84/A, de 6 de Janeiro;
- Decreto Legislativo Regional n.º 14/88/A, (alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 40/92/A, de 21 de Agosto — Regime de Licenciamento Industrial);
- Decreto Regulamentar n.º 40/92/A, de 7 de Outubro (Regime de Licenciamento Industrial).

## ANEXO III

**Definição de termos utilizados no Regulamento do Plano de Urbanização de Ponta Delgada**

**Alinhamento** — intercepção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços exteriores onde estes se situam (passeios ou arruamentos). Deverão ter em linha de conta as disposições do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas) e dos planos de urbanização, de acordo com as necessidades de estacionamento e arborização e com as intenções da morfologia urbana.

**Altura de fachada** — dimensão vertical da fachada de um edifício, medida da cota de soleira média no solo até ao topo da fachada.

**Altura total das construções** — dimensão vertical da construção a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada, até ao ponto mais alto da construção, excluindo acessórios (chaminés, casas das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.) e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura.

**Anexos** — construções destinadas a uso complementar da construção principal (garagens, arrumos, etc.).

**Área bruta de um edifício ou conjunto** — área total de pavimentos medida pelo perímetro exterior das paredes, incluindo balanços, varandas, etc.

**Área de cedência (para domínio público ou municipal)** — áreas que devem ser cedidas ao domínio público, destinadas a circulações pedonais e de veículos, à instalação de infra-estruturas, espaços verdes e de lazer, equipamentos colectivos, etc.

**Área de implantação da construção** — área resultante da projecção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e platibandas.

Pode ser também denominada «área ocupada pelos edifícios».

**Área de infra-estruturas** — áreas vinculadas à instalação de infra-estruturas a prever: água, electricidade, gás, saneamento, drenagem, etc. Dizem respeito aos canais onde essas infra-estruturas estão instaladas.

**Área do lote** — área da parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção com ou sem logradouro.

**Área total da construção** — soma das áreas brutas de todos os pavimentos medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, com exclusão de sótãos sem pé-direito regulamentar, instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios (PT, central térmica, central de bombagem), varandas, galerias exteriores públicas ou de outros espaços livres de uso público coberto, quando não encerrados. Pode ser também designada por «área de pavimento» ou «área de laje».

**Área total do terreno** — área global que se considera em qualquer apreciação de carácter urbanístico e que consta da descrição matricial.

**Área urbanizável** — área do terreno a infra-estruturar, ou susceptível de ocupação para efeitos de construção.

**Área útil do fogo** — soma das áreas de todos os compartimentos de habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes. Mede-se pelo intradorso das paredes que limitam o fogo, descontando encaixos até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

**Beneficiação (obras de beneficiação em edifícios)** — obras destinadas a melhorar as condições de estabilidade de um edifício ou melhorar os seus acabamentos ou processos construtivos, ou as condições de habitabilidade.

**Cércea** — dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço.

**Coberto vegetal** — conjunto de espécies vegetais que existem num determinado terreno, incluindo árvores, arbustos e plantas.

**Condições de habitabilidade** — condições de conforto de um edifício medidas nas infra-estruturas existentes, nas instalações sanitárias, nas condições de isolamento térmico e acústico, nas áreas disponíveis, etc.

**Cota de soleira** — demarcação altimétrica do nível do primeiro degrau da entrada principal, referida ao arruamento de acesso.

**Densidade populacional (em geral)** — quociente entre a população prevista ou em geral existente e a superfície do terreno ou área onde se localiza.

**Densidade bruta (fog./ha ou hab./ha)** — quociente entre o número de fogos ou habitantes e a área total do terreno onde estes se localizam (ou seja, a área de intervenção), incluindo a rede viária e a área afectada a instalações e equipamentos sociais ou públicos (densidade de bairro e de unidade urbana).

**Densidade líquida** — quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a área do terreno respectivo, excluindo a área afectada a espaço público (rede viária, estacionamento, áreas livres e equipamentos sociais).

**Edificação** — construção que determina um espaço coberto.

**Edifício devoluto** — edifício que não se encontra ocupado ou utilizado por quaisquer funções na sua totalidade.

**Edifícios confinantes** — edifícios que confinam ou que são anexos.

Geralmente os edifícios confinantes estão separados por empenas ou paredes mestras laterais.

**Empena** — parâmetro vertical adjacente à construção ou a espaço privativo.

**Equipamentos colectivos** — edificações ou conjuntos de edificações e espaços destinados à prestação de serviços à colectividade, geralmente de propriedade pública ou municipal.

**Fachada principal** — frente de construção confrontando com arruamento ou espaço público e onde se localiza a entrada principal.

«Falsa» — designação do aproveitamento de sótão ou espaço entre o telhado e o último tecto do edifício.

**Fogo** — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, atribuindo-se um número médio de habitantes por fogo e uma superfície bruta de pavimentos por habitante.

**Imóvel de valor** — edifício que apresenta características arquitectónicas, estéticas ou históricas de qualidade, que o distinguem dos demais.

**Índices de construção** — indicadores relativos que medem ou determinam a quantidade de construção relativa a uma determinada área de terreno. Podem ser:

- 1)  $COS\ m^2\ total/m^2\ parcela$  (coeficiente de ocupação do solo) — pode ser:

Coeficiente da construção bruta — quociente entre a área total de pavimentos e a área total do terreno onde se localizam as construções, incluindo a rede viária, a área afectada a espaço público e equipamentos sociais;

Coeficiente da construção líquida — quociente entre a área total de pavimentos e a área do lote onde se implanta o edifício;

- 2)  $IOS\ m^2\ oc/m^2\ terreno$  (índice de ocupação do solo, ou índice de implantação) — relação entre a área de implantação da construção e a área total do terreno indicada em termos de percentagem;
- 3)  $IOV\ m^3/m^2\ terreno$  (índice de ocupação volumétrica) — relação entre o volume de construção acima do solo ( $m^3$ ) e a área de terreno que lhe está afectada. Pode ser designado simplesmente por índice volumétrico.

**Logradouro** — área de terreno livre de um lote, adjacente ou posterior à construção nele implantada.

**Lote** — área cadastral ou parcela identificada, destinada à construção, em que um dos lados pelo menos confina com um arruamento.

**Loteamento** — processo de divisão de um terreno em lotes destinados à construção.

**Manutenção** — conjunto de medidas e processos destinados a assegurar a conservação e bom estado de um edifício, conjunto edificado ou terreno.

**Morfologia** — cientificamente será o «estudo das formas». Genericamente aplica-se ao conjunto de formas exteriores ou visíveis de um terreno, conjunto urbano, ou conjunto de construções.

**Nó viário** — conjunto constituído pelo cruzamento de duas ou mais vias e respectivas interligações, desniveladas ou não.

**Parcela** — área identificada em cadastro, com limites próprios, como uma só propriedade.

**Paredes mestras e resistentes** — paredes principais de um edifício, que asseguram a sua estabilidade, geralmente as paredes da fachada, empenas, tardoz e algumas paredes interiores. Em edifícios antigos, ou de construção tradicional, as paredes resistentes têm espessuras superiores a 0,30.

**Perímetro urbano** — demarcação do espaço relativo aos aglomerados afectos ao uso urbano. Esta demarcação serve vários objectivos, como o estabelecimento de taxas e impostos, regulamentos específicos, áreas de planeamento, etc.

**Plano marginal** — plano da fachada de um edifício, ou plano que define o alinhamento de um edifício.

**Polígono de base para implantação de um edifício** — perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.

**Renovação de edifício ou edifícios** — acção de substituição de um edifício por outra construção. Implica a demolição e nova construção.

**Restauro** — obra em edifício destinada a repô-lo, no todo ou em parte, no seu estado original.

**Reabilitação** — obra em edifício destinada a valorizá-lo, a adaptá-lo a novas funções melhorando a sua qualidade e transformando-o. A reabilitação inclui partes de renovação e outras de restauro.

**Servidões** — regras que impõem um condicionamento limitador do direito de propriedade. Essas regras são impostas por decreto, como

no caso das servidões administrativas, que condicionam as margens das águas marítimas e fluviais, e os corredores necessários às redes de infra-estruturas. Outras servidões dizem respeito à protecção de aeroportos, fortificações, monumentos, conjuntos de interesse patrimonial e sítios. As servidões de direito privado protegem os proprietários do exercício limitado de propriedade de terceiros. Estão neste caso as que regulam o escoamento para terrenos encravados, etc.

«Torrinha» — parte da construção de um edifício que se eleva acima da cobertura principal, em forma de pequena torre ou volume paralelepípedo.

Vãos — aberturas produzidas nas fachadas dos edifícios ou em panos de alvenaria, destinadas a permitir a passagem da luz ou a iluminação interior dos espaços do edifício.

Volumetria — conjunto de volumes de um edifício.

Zona *non aedificandi* — zona onde é proibida qualquer espécie de construção. Estas zonas são instituídas normalmente ao longo das vias rápidas, zonas de protecção de aeroportos, zona de protecção de edifícios classificados, etc.

Zonas de reconversão — zonas ou áreas em que se prevêm modificações das condições urbanísticas.







