

## IV. REGULAMENTO

### INDICE:

#### Capítulo I

Disposições gerais

#### Capítulo II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

#### Capítulo III

Classificação e Inventariação de valores culturais e naturais

#### Capítulo IV

Classificação e Qualificação do Solo

#### Capítulo V

Regime de Protecção da Zona Histórica da Ribeira Grande

- Secção I .
- Secção II . Utilização das Edificações
- Secção III . Operações Urbanísticas
- Secção IV . Características do Edificado
- Secção V . Características construtivas e de Pormenor

#### Capítulo VI

Zona de Enquadramento da Ribeira

#### Capítulo VII

Execução do Plano

#### Capítulo VIII

Disposições finais

## CAPÍTULO I

### Disposições Gerais

#### Artigo 1.º

##### Objectivos

O Plano de Pormenor de Salvaguarda da Zona Histórica da Ribeira Grande, adiante designado por Plano, tem por objectivos estabelecer as regras a que dever obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na respectiva área de intervenção, definir as acções específicas de recuperação, requalificação e reabilitação das construções com vista à salvaguarda e valorização do património urbanístico e arquitectónico existente, bem como introduzir uma nova dinâmica económica, cultural e social na respectiva zona de intervenção.

#### Artigo 2.º

##### Âmbito Territorial

A área de intervenção do Plano abrange a área delimitada na planta de implantação, adiante designada por Zona Histórica da Ribeira Grande ou simplesmente por Zona Histórica.

#### Artigo 3.º

##### Conteúdo Documental

1 - O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1 / 2 000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1 / 2 000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor;

2 – O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
- b) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento;
- c) Planta de Enquadramento, à escala 1 / 10 000;
- d) Planta da Situação Existente;
- e) Peças escritas e desenhadas complementares;
- f) Planta de zonamento.

#### Artigo 4.º

Natureza jurídica e vinculação

1 – O Plano tem a natureza de regulamento administrativo, pelo que as disposições do presente Regulamento, bem como os condicionamentos e limites constantes dos elementos que o compõem vinculam, directa e imediatamente, as entidades públicas e os particulares.

2 – Os restantes elementos que acompanham o Plano têm valor interpretativo e integrador.

#### Artigo 5.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

- a) **ALINHAMENTO** - linha que em planta separa uma via pública dos edifícios e terrenos contíguos, que é definida pela intercepção dos planos verticais das fachadas com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;
- b) **CÉRCEA** - dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento de fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;
- c) **COBERTURA** – género de revestimento usado para cobrir a armação dos telhados das casas ou das construções de um modo geral, em telha ou noutros materiais, incluindo a estrutura que o sustenta;
- d) **COBERTURA ORIGINAL** – configuração, sistema construtivo e materiais de revestimento identificados como cobertura de uma tipologia de edifícios, característica de um determinado período.
- e) **EDIFÍCIO DISSONANTE** – edifício cujas características volumétricas, de desenho ou construtivas, se distinguem do conjunto arquitectónico onde se encontra inserido, prejudicando a respectiva leitura.
- f) **EMPENA** . por empena entende-se a parede lateral de um edifício, perpendicular ao plano de alinhamento da fachada, ou o paramento vertical adjacente à construção ou a um espaço privado;

- g) **LOGRADOURO** - área de terreno livre de um lote ou parcela, adjacente à construção nele implantada, correspondendo a respectiva superfície à do lote ou parcela, deduzida a área de implantação dos edifícios;
- h) **LOTE** – parcela de terreno, individualizada física e juridicamente através de operação de loteamento, e apta à edificação urbana nos termos definidos no acto de licenciamento ou de autorização;
- i) **NÚMERO DE PISOS** - número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos e das caves sem frentes livres.
- j) **PARCELA** – área do território física e juridicamente autonomizada não resultantes de operação de loteamento;
- l) **TORRINHA**- pequeno volume adicionado à cobertura do edifício, que apresenta cobertura própria, podendo fazer parte da composição da fachada do edifício ou simplesmente ser acrescentada à estrutura de cobertura, permitindo uma utilização interior salubre com área inferior à dos restantes pavimentos, e sendo usualmente colocada a eixo do edifício ou sobre a porta principal, pelo que o vão que apresenta alinha verticalmente com os vãos do plano de fachada.

#### Artigo 6.º

##### Relação com outros instrumentos de gestão territorial

As disposições do presente Plano, nomeadamente no que concerne ao regime de uso, ocupação e transformação do solo e aos índices e parâmetros urbanísticos previstos, conformam-se com as disposições constantes dos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis na respectiva área de intervenção: Plano de Ordenamento da Orla Costeira para o troço Feiteiras - Fenais da Luz – Lomba de São Pedro, aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º6/2005/A, de 17 de Fevereiro, e Plano Director Municipal da Ribeira Grande, aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2006/A, de 10 de Abril.

## CAPÍTULO II

### Servidões e restrições de utilidade pública

#### Artigo 7.º

##### Regime e identificação

As servidões e restrições por utilidade pública ao uso do solo aplicáveis na área de intervenção do Plano, regem-se pela legislação que lhes é aplicável, estão assinaladas na planta de condicionantes e encontram-se a seguir identificadas:

- a) Domínio Público Hídrico;
- b) Património Edificado;
- c) Protecção da Rede Rodoviária;
- d) Protecção da Rede de Captação, Adução e Distribuição de Água;
- e) Protecção da Rede Eléctrica;
- f) Protecção dos Equipamentos Escolares;
- g) Protecção aos Corredores de Telecomunicações.

### CAPÍTULO III

#### Classificação e inventariação de valores culturais e naturais

##### Artigo 8.º

Classificação e inventariação de conjuntos edificados e naturais

O Conjunto Protegido da Zona Histórica é proposto para classificação como Conjunto de Interesse Municipal.

##### Artigo 9.º

Classificação e Inventariação de Edificado de nível 1

Na Zona Histórica da Ribeira Grande são inventariados como edificado de nível 1 e propostos para classificação os edifícios a seguir identificados, assinalados na planta de implantação:

- a) Como Monumento Regional:
  - a1) Igreja da Misericórdia de N. Senhor dos Passos.
- b) Como Imóvel de Interesse Público:
  - b1) Igreja de N. Senhora da Conceição;
  - b2) Edifícios do Mercado Municipal.

##### Artigo 10.º

Inventariação de Edificado de Nível 2

Na Zona Histórica da Ribeira Grande são inventariados como edificado de nível 2 os edifícios a seguir identificados, assinalados na planta de implantação:

- a1) Edifício sito na rua da Praça, n.º 1a 5;
- a2) Passo da Via Sacra sito na rua da Praça;
- a3) Edifício sito no Largo Cons. Hintze Ribeiro, n.ºs 11,12;
- a4) Passo da Via Sacra sito no Largo do Rosário;
- a5) Edifício sito na rua de Santa Luzia, n.º 15;
- a6) Edifício sito na rua de Sousa e Silva, n.º 63 a 69;
- a7) Edifício sito na rua Sousa e Silva, n.º 19 a 23;
- a8) Edifício sito na rua de João D’Horta, n.º 33;
- a9) Edifício sito na rua de João D’Horta, n.º 31;
- a10) Edifício do Tribunal Municipal sito na rua Sousa e Silva, n.º 5 e 7;
- a11) Ermida de N. Senhora do Rosário sita no Largo do Rosário;
- a12) Passo da Via Sacra sito na rua do Espírito Santo;

- α13) Edifício sito no Largo das Freiras, n.º 4 e 5;
- α14) Edifício da escola EB2.3 G. Frutuoso sito na rua T. Monteiros, n.º 9;
- α15) Passo da Via Sacra sito na Largo das Freiras;
- α16) Edifício Casa da Natividade, sito na Largo das Freiras n.º -;
- α17) Edifício sito na rua de São Sebastião, n.º 40;
- α18) Edifício sito na rua de São Sebastião, n.º 42;
- α19) Edifício sito na rua de N. Senhora da Conceição, n.º 85 a 95;
- α20) Edifício sito na rua do Alcaide, n.º 19 a 29;
- α21) Ermida de N. Senhora das Dores sita no Largo de N. S.ª das Dores;
- α22) Edifício sito no Largo de N. Senhora das Dores, n.º 1 e 2;
- α23) Edifício sito na Rua do Botelho, n.º 36 a 40;
- α24) Ermida de N. Senhora da Salvação sita na rua da Salvação;
- α25) Edifício sito na rua do Botelho, n.º 39 a 43;
- α26) Edifício sito na rua do Botelho, n.º 21a 29;
- α27) Edifício sito na rua do Botelho, n.º 11;
- α28) Edifício sito na rua do Botelho, n.º 13;
- α29) Edifício sito na rua do Botelho, n.º 15;
- α30) Edifício sito na rua do Botelho, n.º 17;
- α31) Edifício sito na rua de São Vicente, n.º 6 a 14;
- α32) Edifício sito na rua de São Francisco, n.º 90;
- α33) Edifício sito na rua do Infante D. Henrique, n.º 7 a 17;
- α34) Passo da Via Sacra sito na rua de N. Senhora da Conceição;
- α35) Edifício sito na rua de N. Senhora da Conceição, n.º 52 a 56;
- α36) Edifício sito na rua de N. Senhora da Conceição, n.º 46 a 50;
- α37) Edifício sito na rua de N. Senhora da Conceição, n.º 34-36;
- α38) Ermida de Santa Luzia sita no Largo de Santa Luzia;
- α39) Ermida de Santo André sita no Largo de Santo André;
- α40) Ponte dos Oito Arcos sita na ribeira Grande.
- α41) Moinho de água . Moinhos do Vale, n.º 27 sito na rua da Salvação;
- α42) Moinho de água . Moinhos do Vale, n.º 40 sito na rua da Estrela;
- α43) Moinho de água da ribeira sito na ribeira Grande;
- α44) Moinho de água . Cova do Milho sito na ribeira Grande.

### Artigo 11.º

Inventariação de Edificado de nível 3

Na Zona Histórica da Ribeira Grande são inventariados como edificado de nível 3 os edifícios como tal assinalados na planta de implantação.

**Artigo 12.º**

Inventariação de Edificado como valor de conjunto

1 - Na Zona Histórica da Ribeira Grande são inventariados como edificado com valor de conjunto os edifícios identificados na planta de implantação.

2 - Esta inventariação pode ser coincidente com outras e tem o objectivo de identificar as frentes de rua de qualidade identificadas na Zona Histórica.

## CAPÍTULO IV

### Classificação e Qualificação do Solo

#### Artigo 13.º

##### Classificação do Solo

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo e de intervenção no conjunto edificado, o Plano apenas incide sobre solo urbano, definindo como única categoria de espaço a Zona Histórica da Ribeira Grande, identificada na planta de implantação.

#### Artigo 14.º

##### Qualificação do solo urbano

Pelas características próprias identificadas em cada espaço, são estabelecidas as seguintes subcategorias na Zona Histórica da Ribeira Grande, assinaladas na planta de zonamento e na planta de implantação:

- a) Conjunto Protegido da Zona Histórica;
- b) Zona de Protecção ao Conjunto Protegido;
- c) Zona de Enquadramento da Ribeira.

## CAPÍTULO V

### Regime de Protecção da Zona Histórica da Ribeira Grande

#### SECÇÃO I

##### Artigo 15.º

Conjunto Protegido da Zona Histórica e Zona de Protecção ao Conjunto Protegido

Aplicam-se ao Conjunto Protegido da Zona Histórica e à zona de Protecção ao Conjunto Protegido as disposições constantes das secções seguintes do presente capítulo

##### Artigo 16.º

Zona de Enquadramento da Ribeira

A Zona de Enquadramento da Ribeira encontra-se sujeita a um regime específico no âmbito da Zona Histórica com o objectivo de preservar e reabilitar os valores naturais e edificados existentes, nomeadamente:

- a) Leito e margens da Ribeira;
- b) Levadas e Moinhos de água.

##### Artigo 17.º

Utilização e Edificabilidade

Na Zona de Enquadramento da Ribeira, sem prejuízo no disposto no POOC, ficam interditas todas as obras de construção excepto:

- a) Recuperação de edifícios classificados ou inventariados, nos termos das disposições aplicáveis do presente Regulamento;
- b) Recuperação de levadas;
- c) Recuperação ou construção de obras destinadas à regularização de caudais, protecção de encostas e arribas, contenção de terras e demais construções destinadas à preservação dos espaços da ribeira.

## SECÇÃO II

### Utilização das edificações

#### Artigo 18.º

##### Disposição geral

Na Zona Histórica da Ribeira Grande definida no presente Plano, as operações urbanísticas de edificação, designadamente, as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação das edificações, as obras de demolição, as obras de urbanização, as operações de loteamento e a utilização das edificações, encontram-se sujeitas às disposições seguintes, e em geral, às normas e princípios do presente regulamento, sem prejuízo de quaisquer outras disposições legais e regulamentares que se mostrem aplicáveis.

#### Artigo 19.º

##### Uso habitacional

1 - Em todos os casos de alteração da utilização de edifícios, precedida ou não da realização de obras, bem como nas situações de novas construções, deve ficar assegurada a afectação de pelo menos 50% da área de pavimento disponível, ao uso habitacional.

2 - A tipologia habitacional pode ser variável, privilegiando-se, no entanto, as tipologias tradicionais da Zona Histórica, nomeadamente a edificação unifamiliar, implantada no alinhamento da frente de rua com libertação do logradouro como área permeável.

3 - Exceptua-se dos números 1 e 2 do presente artigo, a afectação das edificações à instalação de equipamentos e serviços públicos ou de interesse para a colectividade, unidades turísticas, ou a outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

#### Artigo 20.º

##### Equipamentos

1 - Constitui objectivo prioritário de ordenamento da Zona Histórica da Ribeira Grande, a instalação de equipamentos por forma a criar novas dinâmicas de desenvolvimento que constituam o suporte da preservação do espaço.

2 - O programa funcional do novo equipamento deve ser compatível com as características do edifício existente, admitindo-se a realização de obras de ampliação para adaptação às necessidades da nova utilização, de acordo com o respectivo programa funcional.

3 - As obras de reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios afectos a equipamentos encontram-se sujeitas à observância das características arquitectónicas fundamentais das construções preexistentes, devendo promover a respectiva valorização.

### **Artigo 21.º**

Comércio e serviços

1 - É interdita a instalação de grandes superfícies comerciais, designadamente hipermercados, supermercados, unidades comerciais com mais de 200 m<sup>2</sup>, ou cuja instalação implique a demolição parcial ou total do interior dos edifícios inventariados no capítulo III, ou de seus elementos estruturais, tais como paredes mestras e abóbadas e outros elementos característicos da tipologia ou ainda a ocupação do logradouro interior.

2 - A afectação dos edifícios a utilizações turísticas só é permitida desde que seja compatível com o uso habitacional, assegurando-se a ausência de factores de incomodidade, insalubridade e perturbação das habitações.

3 - A utilização dos edifícios inventariados no capítulo III, ou das suas fracções para instalação de estabelecimentos de prestação de serviços é interdita sempre que haja necessidade de se proceder à demolição parcial ou total do interior dos edifícios ou de seus elementos estruturais, tais como paredes mestras e abóbadas e outros elementos característicos da tipologia.

### **Artigo 22.º**

Estabelecimentos industriais, oficinas e armazéns

1 - É interdita a instalação de novas oficinas, unidades industriais ou armazéns, constituindo objectivo de ordenamento a transferência das instalações existentes no âmbito da execução dos programas camarários de realojamento e reabilitação.

2 - Exceptuam-se do número anterior as actividades industriais de tipo C que, de acordo com a legislação em vigor, são passíveis de coexistir com a função habitacional desde que respeitem os condicionamentos previstos na mesma.

3 - Os estabelecimentos industriais cuja laboração seja susceptível de conflitar com a função habitacional ou de cuja laboração possa resultar perigo para a segurança ou saúde públicas, apenas podem ser instalados nas zonas industriais previstas no Plano Director Municipal da Ribeira Grande.

### **Artigo 23.º**

#### Estacionamentos

Para além das áreas identificadas na planta de implantação como de estacionamento automóvel público, a implantar por iniciativa da Câmara Municipal, as obras de construção, de reconstrução e de alteração de edifícios, qualquer que seja a utilização prevista e desde que tecnicamente viável, devem assegurar:

- a) Nas obras de construção, no mínimo, um lugar de estacionamento automóvel por fogo, em fogos até 90 m<sup>2</sup> de área, um lugar e meio de estacionamento automóvel por fogo, em fogos entre 90 m<sup>2</sup> e 120m<sup>2</sup>, dois lugares de estacionamento automóvel por fogo, em fogos de área superior a 120 m<sup>2</sup>, em ambos os casos, subterrâneo ou à superfície, ao que acresce um lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área construída afecta ao uso comercial ou de serviços;
- b) Nas obras de reconstrução ou de alteração de edifícios, e sempre que se verifique a disponibilidade de área para estacionamento ou a viabilidade técnica da sua execução, devem ser previstos os números de lugares de estacionamento decorrentes da aplicação dos índices referidos na alínea anterior, salvaguardando-se as respectivas características arquitectónicas fundamentais.

## **SECÇÃO III**

### **Operações urbanísticas**

### **Artigo 24.º**

#### Obras de demolição

- 1 - São interditas as obras de demolição de edificações na Zona Histórica da Ribeira Grande, com excepção das previstas na planta de implantação, dos imóveis classificados como dissonantes gerais na planta de implantação e dos imóveis não inventariados nos termos dos artigos 9º a 12º do presente Regulamento,.
- 2 - A Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, pode, nos termos da lei, ordenar ou autorizar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.
- 3 - A aprovação da demolição de um edifício está condicionada à apresentação de um projecto de substituição ou reconstrução do edifício que respeite as condições previstas nos artigos 26.º (Obras de construção), 27.º

(Obras de reconstrução) e 28.º (Obras de alteração) do presente Regulamento.

#### **Artigo 25.º**

Operações de loteamento

São permitidas operações de loteamento em parcelas com frente para arruamento público, desde que cada lote resultante da operação tenha uma frente para arruamento preexistente de pelo menos seis metros.

#### **Artigo 26.º**

Obras de construção

1 - A edificação de novas construções na Zona Histórica da Ribeira Grande deve observar a sua adequada inserção no conjunto edificado, na perspectiva formal e funcional.

2 - Não é permitida a construção de mais de dois pisos acima da cota de soleira.

3 - Exceptuam-se do número anterior os casos em que:

a) O novo edifício seja ladeado, em ambas as empenas, por edifícios preexistentes com mais de dois pisos, caso em que poderá igualar o número de pisos do mais baixo;

b) O último piso seja constituído por uma torrinha que não ultrapasse 30% da área de implantação do edifício.

4 - A profundidade máxima permitida para as novas edificações é de quinze metros, considerando as seguintes condições, de aplicação cumulativa:

a) Quando existirem edifícios confinantes com empenas superiores a dez metros, a empena do novo edifício deve ser concordante com aquelas;

b) Tem de ser garantida uma distância de pelo menos três metros ao limite tardoz do lote;

c) Têm de ser sempre asseguradas as boas condições de insolação, ventilação e exposição dos espaços habitáveis contíguos;

5 - Exceptuam-se do disposto nos números 2, 3 e 4 os edifícios afectos a equipamentos e serviços públicos ou de interesse para a colectividade, devendo, no entanto, ser assegurada a respectiva qualidade arquitectónica.

#### **Artigo 27.º**

Obras de reconstrução

1 - As obras de reconstrução das edificações inventariadas no capítulo III, realizadas exclusivamente em conformidade com artigo 24.º, encontram-se sujeitas às seguintes condições:

- a) Observância da volumetria preexistente;
- b) Observância do sistema de coberturas actual ou preexistente, se necessário mediante a reposição das características da cobertura original ou da cobertura com telha da região;
- c) Tratamento das fachadas, nomeadamente da fachada principal, incluindo ritmo e proporção dos vãos e elementos da sua construção – cantarias, alvenarias, caixilharias;
- d) Respeito da tipologia de organização interna do edifício;
- e) Respeito pelos elementos ornamentais do edifício, como gradeamentos, trabalhos de massa, platibandas, elementos escultóricos e decorativos.

2- As estruturas e edifícios classificados ou inventariados nos termos dos artigos 9º e 10º do presente Regulamento devem ser reconstruídos utilizando materiais existentes ou da mesma natureza e segundo as mesmas técnicas construtivas.

3 - As estruturas e edifícios classificados inventariados nos termos dos artigos 11º e 12º do presente Regulamento devem ser reconstruídos utilizando materiais semelhantes aos precedentes e segundo as mesmas técnicas construtivas

#### **Artigo 28.º**

##### Obras de alteração

1 - As obras de alteração das edificações inventariados no capítulo III, quando não impliquem obras de ampliação regidas pelo disposto no art. 29, encontram-se sujeitas às seguintes condições:

- a) Observância da volumetria preexistente;
- b) Observância do sistema de coberturas actual ou preexistente, se necessário mediante a reposição das características da cobertura original ou da cobertura com telha da região;
- c) Tratamento das fachadas, nomeadamente da fachada principal, incluindo ritmo e proporção dos vãos e elementos da sua construção – cantarias, alvenarias, caixilharias;
- e) Observância dos elementos estruturais internos preexistentes, como paredes mestras, abóbadas e arcos;
- f) Respeito pelos elementos ornamentais do edifício, como gradeamentos, trabalhos de massa, platibandas, elementos escultóricos e decorativos.

2 - É interdita a criação de meios-pisos, a demolição integral dos interiores e a ampliação em altura, quando se tratem de edifícios com proposta de classificação ou inventariados pelo Plano.

3- As estruturas e edifícios classificados ou inventariados nos termos dos artigos 9º e 10º do presente Regulamento devem ser restaurados utilizando materiais existentes ou da mesma natureza e segundo as mesmas técnicas construtivas.

4 - As estruturas e edifícios classificados inventariados nos termos dos artigos 11º e 12º do presente Regulamento devem ser restaurados utilizando materiais semelhantes aos precedentes e segundo as mesmas técnicas construtivas

### **Artigo 29.º**

#### Obras de ampliação

1 - É admitida a ampliação dos imóveis quando seja necessário dotar o interior do edifício de condições de habitabilidade e de salubridade, nomeadamente pela criação de cozinhas e instalações sanitárias, reestruturação de fogos cuja a organização interna não ofereça boas condições de habitabilidade ou com áreas manifestamente insuficientes para a função habitacional.

2 - Não obstante o disposto no nº 1, só são admitidas as seguintes tipologias de obras de ampliação:

a) A ampliação por aumento da cércea só é permitida em edifícios que não se encontrem classificados ou propostos para classificação, nem sejam inventariados em qualquer grau de qualidade no presente Plano e apenas até aos dois pisos acima da cota de soleira, ou igualando o número de pisos mais baixo quando o edifício seja ladeado, em ambas as empenas, por edifícios preexistentes com mais de dois pisos

b) A ampliação por torrinha é permitida em todos os edifícios excepto nos edifícios classificados ou inventariados como edificado de nível 1 ou de nível 2 , independentemente do número de pisos do edifício, desde que a torrinha não ultrapasse 30% da área de implantação do edifício.

c) A ampliação por ocupação do logradouro só é admitida quando se verifique a impossibilidade de reconversão do interior do edifício, e apenas para a instalação de cozinhas e instalações sanitárias, considerando que estes espaços deverão ocupar o mínimo de área necessário, ou para a criação de lugar de estacionamento, e desde que tais obras não afectem a integridade arquitectónica do edifício e sejam salvaguardadas as espécies vegetais notáveis existentes;

i) Quando a ocupação máxima seja de 30% da área livre existente no logradouro, salvaguardando a distância mínima de 3 metros relativamente ao limite do tardoz do lote, garantindo uma área permeável de 50%;

c) A ampliação por ocupação de parcela vizinha ou de área livre com frente de rua é admitida nas condições previstas no artigo 26.º do presente Regulamento.

3 - As obras de ampliação referidas no número anterior encontram-se sujeitas às seguintes condições, de verificação cumulativa:

- a) Manutenção e integração dos elementos estruturais, nomeadamente paredes mestras, abóbadas, e arcos;
- b) Manutenção e valorização da tipologia e da forma edificada do imóvel;
- c) Recuperação e salvaguarda dos elementos decorativos ou notáveis, como cantarias trabalhadas, gradeamentos, bem como dos elementos de composição referidos na alínea f), do n.º 1 do artigo 25.º.

4 - Exceptuam-se do disposto nos números 1 e 2 os edifícios afectos a equipamentos e serviços públicos ou de interesse para a colectividade, devendo, no entanto, ser assegurada a respectiva qualidade arquitectónica.

### **Artigo 30.º**

#### Obras de conservação

1 - Todas as edificações devem ser objecto de obras de conservação nos termos citados no artigo 89.º, n.º 1, do DL 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto de Lei 177/2001 de 4 de Junho.

2 - A Câmara Municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade.

3 - Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do número anterior ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a Câmara Municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata.

4 - A Câmara Municipal pode desenvolver o estabelecimento de protocolos com a Administração Regional, no sentido de implementar na área um programa de reabilitação.

5 - As obras de conservação em estruturas e edifícios classificados ou inventariados nos termos dos artigos 9º e 10º do presente Regulamento devem ser efectuadas utilizando materiais existentes ou da mesma natureza e segundo as mesmas técnicas construtivas.

6 - As obras de conservação em estruturas e edifícios inventariados nos termos dos artigos 11º e 12º do presente Regulamento devem ser efectuadas utilizando materiais semelhantes aos precedentes e segundo as mesmas técnicas construtiva.

## SECÇÃO IV

### Características do edificado

#### Artigo 31.º

##### Alinhamentos

- 1 - Na Zona Histórica da Ribeira Grande devem ser mantidos os alinhamentos dos edifícios existentes, tanto em operações de reconstrução como de ampliação.
- 2 - Nas novas construções, o plano marginal que define o alinhamento deve respeitar o alinhamento existente na frente de rua em que se insere.
- 3 - Em todas as obras de construção e ampliação é interdita a construção de volumes balanceados, não podendo as varandas apresentar balanço superior a 0,35 metros.

#### Artigo 32.º

##### Volumes e coberturas

Em toda a Zona Histórica da Ribeira Grande os volumes e coberturas devem observar as seguintes disposições:

- a) São proibidas as coberturas em terraço, excepto quando constituam pavimento de pátio, saguão ou logradouro ou elementos fundamentais cuja arquitectura proposta os justifique e observem uma adequada inserção no conjunto edificado, numa perspectiva formal e funcional;
- b) É interdita a alteração da cobertura dos edifícios inventariados no capítulo III, salvo para reposição das características da cobertura original;
- c) É proibida a construção de pisos mansardas ou recuados;

## SECCÃO V

### Características construtivas e de pormenor

#### Artigo 33.º

##### Elementos construtivos tradicionais

Consideram-se elementos construtivos tradicionais todos aqueles que, pelo seu valor histórico e estético, desempenham um papel determinante na caracterização arquitectónica e urbana da Ribeira Grande, nomeadamente, as torres, as cantarias lavradas, os arcos e abóbadas, as grades de madeira, as caixilharias tradicionais, as varandas de esquina, as platibandas de massa, as ferragens, os gradeamentos em ferro, os óculos ou de escada, e todas as frentes urbanas de qualidade caracterizadoras do ambiente urbano.

#### Artigo 34.º

##### Vãos e montras de lojas

- 1 - Nas obras de ampliação ou alteração das edificações, apenas se admite a alteração pontual do ritmo e proporção dos vãos existentes, se tal facto permitir a correcção e reposição da situação original, ou se não afectar a qualidade e valor da composição formal da fachada, considerando a dimensão e escala do edifício, bem como as cantarias originais.
- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, é admissível, para correcção de dissonâncias arquitectónicas, a reposição dos vãos alterados por aberturas de montras, bem como pelo rasgamento de vãos que hajam alterado a tipologia, ritmo e disposição das fachadas dos edifícios.
- 3 - A instalação de comércio ou de serviços abertos ao público em geral nos pisos térreos só é permitida quando não implique o rasgamento de novos vãos ou o alargamento dos existentes, por forma a não alterar a qualidade e valor da composição construtiva.
- 4 - É admitida a substituição da caixilharia existente por um vidro simples, sem caixilho, nos vãos já existentes.

#### Artigo 35.º

##### Elementos de salvaguarda

Na Zona Histórica da Ribeira Grande é interdita a demolição, destruição ou alteração, por qualquer forma, dos elementos construtivos tradicionais, nomeadamente:

- a) É proibida a alteração da inclinação ou dimensionamento dos telhados tradicionais, bem como a sua cobertura por telha que não seja a regional, de canudo e em barro, e a substituição da estrutura de vigamento

original por outros materiais que não vigamentos de madeira ou perfis metálicos;

b) É interdita a pintura, a cobertura por reboco ou outro material, bem como a picagem de todas as cantarias cujo valor seja reconhecido, apenas se admitindo operações de limpeza ou remoção da camada de tinta por meios que não afectem a sua integridade;

c) Quando a natureza da pedra utilizada não permita a sua exposição em ambiente exterior é admissível a sua caiação;

d) É interdita a adulteração bem como a pintura em cor não tradicional de todos os gradeamentos e elementos metálicos ou de madeira cujo valor seja reconhecido;

e) É proibida a demolição de platibandas e beirados, bem como a sua adulteração ou pintura em cores não integradas nas paletas propostas pelo plano.

### **Artigo 36.º**

Protecção e Valorização dos Espaços Públicos e Jardins.

1- Os espaços públicos e os jardins identificados no Plano como Espaços Urbanos de Qualidade e Parques e Jardins Protegidos, devem ser mantidos e valorizados na sua composição, incluindo traçado, elementos construtivos e espécie arbóreas.

2- À excepção do proposto no presente Plano, na Zona Histórica é proibida a alteração da configuração dos espaços urbanos e do traçado dos jardins e a eliminação ou substituição dos elementos arbóreos protegidos.

3- Nas intervenções de requalificação ou conservação devem ser mantidos os materiais de revestimentos tradicionais, nomeadamente nas calçadas e passeios, muros e mobiliário urbano existente.

### **Artigo 37.º**

Pavimentação

1 - São considerados património a preservar e a reabilitar todos os pavimentos tradicionais em blocos de basalto, regular ou não, e paralelepípedos, incluindo caldeiras, passeios e lancis.

2 - Para além do disposto no número anterior, é interdita a colocação de pavimentos em blocos de betão ou mosaicos e a pavimentação das ruas com betuminoso.

### **Artigo 38.º**

#### Iluminação pública

Na Zona Histórica da Ribeira Grande devem ser adoptadas as seguintes medidas:

- a) A qualificação da iluminação dos imóveis classificados ou em vias de classificação, assim como de elementos urbanos especiais;
- b) A qualificação da iluminação pública geral, com recurso a candeeiros de desenho corrente na Cidade, realizado mediante projecto especial ou com armaduras existentes no mercado, desde que apresentem uma solução coerente e que articule os espaços entre si.
- c) A qualificação da iluminação pública deve integrar-se nos princípios gerais da requalificação geral do espaço público.

### **Artigo 39.º**

#### Mobiliário urbano

É interdita a colocação de qualquer elemento de mobiliário urbano, tal como quiosques, bancos, cabinas telefónicas, recipientes para lixo, floreiras, painéis e placares informativos que não tenham sido objecto de desenho específico para a Zona Histórica, exceptuando-se os que, sendo de produção comercial, observem uma escolha coerente e que articule os espaços entre si.

### **Artigo 40.º**

#### Publicidade

- 1 - É interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas.
- 2 - Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais admite-se a colocação de painéis publicitários, desde que adossados ao plano de fachada, com exclusão de qualquer tipo de painéis luminosos, e desde que mediante prévia autorização da Câmara Municipal nos termos da lei.

### **Artigo 41.º**

#### Toldos e coberturas amovíveis

- 1 - A colocação de toldos fixos, qualquer que seja a sua natureza, processo construtivo ou materiais, e a instalação de elementos de cobertura temporária, mesmo que rebatíveis ou removíveis, encontra-se sujeita a aprovação camarária do projectos respectivo..

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a instalação de toldos só é admitida desde que não constitua obstáculo à circulação das pessoas, nem ultrapasse o plano do lancil do passeio, quando existente.

3 - Quando não exista passeio, a colocação do toldo só é admissível desde que o mesmo diste cerca de 3,50 metros do nível médio do pavimento e a frente do mesmo diste no mínimo 4,00 metros do plano da fachada fronteira.

4 - Nos casos a que aludem os números anteriores, a instalação do toldo deve ficar contida no interior do aro ou moldura de pedra do vão de porta, não podendo em nenhum caso ser balançada para os lados ou sobrepor-se à moldura do vão.

#### **Artigo 42.º**

##### Antenas parabólicas

1 - É interdita a colocação de antenas parabólicas em coberturas visíveis, apenas se admitindo a sua instalação em planos devidamente protegidos, de modo a que estes elementos não sejam visíveis dos principais pontos de observação e panorâmicos da cidade ou das vias públicas.

2 - As antenas parabólicas instaladas que não cumpram o disposto no número anterior devem ser removidas ou transferidas em prazo a fixar pela Câmara Municipal.

#### **Artigo 43.º**

##### Infraestruturas visíveis

A Câmara Municipal promoverá a elaboração de um plano para remoção de todas as infraestruturas visíveis e a céu aberto e a sua instalação subterrânea ou mediante caleiras e canais técnicos, incluindo-se neste caso as redes de distribuição de energia eléctrica e de telefone, bem como a instalação de cabo subterrâneo de televisão.

#### **Artigo 44.º**

##### Materiais e processos construtivos

1 - Salvo em projectos de edifícios de valor colectivo, e desde que devidamente justificada, fica interdita, em qualquer obra de construção, reconstrução, alteração ou ampliação, a utilização em exteriores de materiais estranhos à arquitectura tradicional da Cidade, designadamente:

- a) Revestimentos exteriores em materiais cerâmicos, vidrados ou não, como mosaicos, azulejos e marmorites;

- b) Molduras, socos, cunhais e elementos decorativos em pedra colada e desperdícios de pedra;
- c) Telha cerâmica não característica da região, de aba e canudo, tipo industrial, marselha, ou produzida com betão ou fibrocimento;
- d) Rebocos que não sejam lisos, apertados à colher ou estanhados, excluindo-se nomeadamente os rebocos ruços à colher e tirolês;
- e) Tintas de areia e tintas texturadas;
- f) Estores exteriores em plástico ou alumínio;
- g) Vidros de coloração dissonante, martelados, espelhados ou fumados.
- h) Nos edifícios inventariados no Capítulo III, as caixilharias que não sejam em madeira, podendo, no entanto, em casos excepcionais de equipamentos públicos, ser utilizadas caixilharias em ferro pintado, ou em montras de estabelecimentos comerciais ou de serviços a utilização de vidro simples, sem caixilho, ou com caixilho não visível em ferro;

2 - A Câmara Municipal homologará um conjunto de materiais, nomeadamente de cobertura e revestimento, recomendados para aplicação nas intervenções em edifícios da Zona Histórica.

#### **Artigo 45.º**

##### Cores

Nas edificações só é admissível a utilização das seguintes cores, conforme especificações anexas a este regulamento:

- a) Branco cal e pigmentos de anilinas, nomeadamente as gamas de ocre e vermelhos, segundo as cores tradicionais, nas fachadas, empenas e muros;
- b) Pigmentos de cores tradicionais em molduras de massa dos vãos, platibandas, socos, pilastras e elementos decorativos integrantes das fachadas, nomeadamente os ocre, vermelhos, verdes e cinzentos;
- c) Branco, castanho, cinzentos, vermelho e verde nas caixilharias.

## CAPÍTULO VI

### Execução do Plano

#### Artigo 46.º

1 – A execução do Plano processa-se através de iniciativas de promoção pública ou privada, designadamente por meio do licenciamento ou autorização de operações urbanísticas de edificação, conservação e valorização do património edificado e de protecção do património natural, bem como a conservação e recuperação dos espaços públicos, nos termos e condições definidos no presente Regulamento.

2 – A Câmara Municipal da Ribeira Grande assume a dinamização da execução do plano através das seguintes acções e medidas:

- recuperação dos espaços públicos;
- regulamentação da intervenção no edificado;
- criação do centro de interpretação e promoção da zona histórica da ribeira grande;
- reconversão de infraestruturas;
- regulamentação do mobiliário urbano e sinalética;
- sistematização do procedimento administrativo e sistematização dos pedidos de licenciamento;
- criação de incentivos financeiros e linhas de crédito, através de associações e parcerias com a Administração Regional e particulares;
- divulgação do plano.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Disposições Finais**

#### **Artigo 47.º**

Autoria dos projectos

1 - Os projectos de arquitectura de obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração de edifícios classificados ou localizados no Conjunto Protegido da Zona Histórica, devem ser elaborados e subscritos por arquitecto, conforme as disposições previstas nos artigos 33º e 42º do Decreto Legislativo Regional n.º 29/2004/A, de 24 de Agosto.

2 - Qualquer intervenção na Zona de Enquadramento da Ribeira, para além de um arquitecto, tem de incluir obrigatoriamente na equipa de projecto um arquitecto paisagista.

#### **Artigo 48.º**

Avaliação e revisão

1 - A execução do Plano deve ser objecto de avaliação, devendo promover-se a sua revisão antes de decorridos 10 anos sobre a sua entrada em vigor, nos termos da lei.

2 - A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão que a Câmara Municipal venha a adoptar nos termos da legislação em vigor em matéria de alteração ou revisão extraordinária, procedendo previamente aos estudos necessários que concluam por tal necessidade.

#### **Artigo 49.º**

Vigência

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.