

Portaria n.º 78/89

Manda o Governo da Região Autónoma dos Açores, pelo Secretário Regional da Habitação e Obras Públicas, nos termos disposto no n.º 1 do artigo 14.º do Decreto Lei n.º 560/71, de 17 de Dezembro, aprovar o regulamento do Plano Geral de Urbanização de Água de Pau, que a seguir se publica juntamente com a respectiva planta-síntese.

Secretaria Regional da Habitação e Obras Públicas.

Assinada em 7 de Dezembro de 1989.

O Secretário Regional da Habitação e Obras Públicas,
Américo Natalino Pereira de Viveiros.

**PLANO GERAL
DE URBANIZAÇÃO DE ÁGUA DO PAU**

Regulamento

BASE 1

Disposições gerais

Artigo 1.º

A orientação do ordenamento urbanístico da Vila de Água de Pau e da unidade territorial da Caloura, será regulada pelas presentes disposições, e pelas restantes peças escritas e desenhadas que, para todos os efeitos legais se devem considerar como anexas ao presente regulamento.

Artigo 2.º

Todas as obras públicas ou particulares, planos de pormenor, loteamentos e demais acções transformadoras do território, que se pretendam realizar na área abrangida pelo presente plano, serão apreciadas de acordo com o disposto no presente regulamento e demais legislação aplicável.

Artigo 3.º

Estão sujeitas a licenciamento municipal, sem prejuízo das autorizações ou aprovações previstas em lei especial, os seguintes actos:

- a) Todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações;
- b) As edificações de carácter industrial ou equipamentos, bem como a sua reconstrução, ampliação, reparação ou demolição;
- c) Todas as operações de parcelamentos ou reparcelamento da propriedade, designadamente qualquer tipo de loteamento;
- d) Os trabalhos que impliquem alterações por meio de aterros ou escavações à configuração geral do terreno;
- e) O derrube de árvores;
- f) A destruição, desde que não expressamente destinada a fins agrícolas ou florestais, do solo vivo e do coberto vegetal.
- g) A construção de novas vedações, ou alterações das existentes desde que, neste caso, excedam os 0,60 m.
- h) A colocação de *placards* na via pública;
- i) A utilização de terrenos para depósitos de lixo, de sucata, e para outros fins análogos.
- j) A exploração de estabelecimentos insalubres, incómodos, perigosos e tóxicos;

- l) A abertura de poços e furos de captação de águas subterrâneas;
- m) A abertura de novas vias de comunicação, ou melhoramento das existentes;
- n) Qualquer alteração de uso relativamente ao destino inicial do prédio.

Artigo 4.º

Este regulamento entrará em vigor a partir da data da sua aprovação.

Artigo 5.º

Qualquer situação não prevista nas bases deste regulamento observará o disposto na demais legislação vigente.

BASE 2

Zona urbana de Água de Pau

Artigo 6.º

Está incluída nesta base toda a área referida no mapa 2 de zonamento, como zona urbana de Água de Pau (ZUAP).

Artigo 7.º

As áreas incluídas nesta zona, à excepção das áreas industriais definidas, destinam-se essencialmente a funções habitacionais, embora sejam previstas outras utilizações, desde que compatíveis com o destino principal.

Parágrafo único - Constitui fundamento para que a câmara municipal considere existir incompatibilidade, quando qualquer outra utilização prejudica a função habitacional através de alguns dos seguintes efeitos perceptíveis:

- a) Dêem lugar a ruídos, cheiros, fumos, resíduos, deficiente insolação, agravamento das condições de salubridade ou quaisquer outros incómodos;
- b) Alterem significativamente os níveis de utilização da área ou perturbem as condições de trânsito viário ou peatonal, quer pelo tráfego gerado como pelos movimentos de cargas e descargas a que obriguem, assim como pela excessiva concentração de actividades que acarreta;
- c) Provoquem risco de incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem as características tipológicas da zona.

Artigo 8.º

Qualquer instalação existente que não obedeça aos condicionamentos definidos no artigo 7.º deverá ser encerrada sendo proibidas quaisquer obras que permitam ou assegurem a sua permanência no local.

Parágrafo único - Exceptuam-se os casos em que o proprietário, através da execução de obras adequadas, consiga eliminar as causas dessas incompatibilidades após o que poderá retomar as suas actividades.

2.1 das construções existentes.

Artigo 9.º

Todas as obras de alteração, ampliação e reparação de construções existentes só serão permitidas desde que do respectivo aproveitamento não resultem prejuízos para as construções existentes, designadamente nos aspectos de salubridade e insolação.

Artigo 10.º

A tipologia das construções deverá ser mantida sendo expressamente proibida qualquer demolição de construção existente, não precedida da indispensável licença municipal.

Artigo 11.º

Os trabalhos de revestimento ou pintura exterior de edifícios, empenas ou quaisquer edifícios em geral, não poderão iniciar-se sem prévia aprovação camarária dos materiais e cores a aplicar.

Artigo 12.º

De acordo com o estipulado no Decreto Regional n.º 20/79/A, não será permitida a utilização de caixilharias de alumínio.

Artigo 13.º

A reconstrução em lotes pré-ocupados situações em quarteirões da ZUAP só será permitida desde que garante uma das seguintes situações:

1. Cumpra a área de implantação, cêrceas e alinhamentos da construção pré-existente;
2. Cumpra o estipulado nos artigos 14.º, 17.º e 18.º desta base.

2.2. das construções futuras

Artigo 14.º

A construção de novos edifícios deverá estar de acordo com os seguintes condicionamentos:

- a) A sua implantação incluindo anexos, não poderá exceder 50% da superfície do lote;
- b) A profundidade máxima dos oiros destinados a habitação ou escritórios será de 15 m medidos entre duas fachadas opostas e contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano principal da fachada;
- c) Os pisos destinados a comércio, indústria ou artesanato serão exclusivamente admitidos em cave ou r/c e em qualquer caso não poderão exceder a profundidade máxima de 25 m, sem prejuízo do estipulado no corpo deste artigo.
- d) A área de implantação das caves poderá exceder a do r/c.

Parágrafo único - Consideram-se caves, os pisos cuja cota inferior de laje de tecto esteja a menos de 0,40 cm da cota do arruamento, medida no ponto médio da fachada confinante com o arruamento principal.

- e) No caso de habitação unifamiliar, isolada, geminada ou em banda, a área do r/c não poderá exceder a área do andar, excepto se o r/c tiver funções exclusivamente habitacionais.
- f) Os respectivos anexos não poderão ter mais que um só piso, com área nunca superior a 30 m², nem a sua área poderá exceder 5% da área total do lote.
- g) O logradouro das edificações para habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda deverá ter uma área livre e descoberta não inferior a 30 m².

2.2.1. em áreas de preenchimento

Artigo 15.º

A construção em áreas de preenchimento deverá respeitar as manchas de ocupação definidas no mapa 2 de zonamento e assim designadas, e que definem os alinhamentos a adoptar.

Parágrafo único - No caso de não ser possível nem conveniente o cumprimento dessas manchas, por razões devidamente justificadas, poderão ser apresentadas soluções alternativas desde que não contrarie os artigos deste corpo.

Artigo 16.º

Nas áreas de preenchimento só é permitida a construção com duas frentes, excepto nos remates das referidas manchas.

Artigo 17.º

Caso não exista plano de cêrceas para a zona em que se inserem as Áreas de Preenchimento, as cêrceas permitidas serão determinadas com referência aos edifícios envolventes, atendendo sempre à cêrcea dominante do conjunto em que se insere, não sendo relevante para o efeito, a eventual existência de edifício ou edifícios construídos na área e que excedam essa média.

Artigo 18.º

Nas áreas de preenchimento não serão permitidos balanços ou recuos correspondentes a varandas ou quaisquer outros volumes construtivos, relativamente aos alinhamentos estabelecidos neste plano.

Artigo 19.º

As construções a implantar nas áreas de preenchimento aplica-se o estipulado nos artigos 11.º e 12.º desta base.

2.2.2. em áreas de expansão

Artigo 20.º

A construção em áreas de expansão só será permitida desde que subordinada a planos de pormenor ou de loteamento devidamente aprovados que respeitem as manchas de ocupação definidas no Mapa 2 de zonamento e assim designadas.

Parágrafo único - serão de admitir alterações às manchas de construção das áreas de expansão, desde que devidamente justificadas no plano ou loteamento que as enquadre e preferencialmente aceites pelos Serviços Técnicos da câmara municipal.

Artigo 21.º

Nas áreas de expansão é permitida a construção de habitação isolada, geminada ou em banda contínua, com cêrceas não superiores a dois pisos e eventualmente três, no caso de esta cêrcea ser devidamente justificada no plano de pormenor ou de loteamento.

2.3. dos equipamentos

Artigo 22.º

Os terrenos afectos a equipamentos existentes ou propostos e devidamente assinalados nos mapas de zonamento, não poderão ter destinado diverso do definido no presente plano.

Artigo 23.º

Todos os equipamentos previstos, sejam de carácter privado ou público deverão obedecer à legislação específica relativa às funções a que se destinam.

2.4. das áreas industriais e de armazenagem

Artigo 24.º

A zona industrial e de armazenagem proposta a norte da variante à ER-1 e com acesso directo a esta via (A), fica sujeita a Plano de Pormenor que deverá obedecer às indicações expressas no mapa 2 de zonamento, bem como ao conteúdo do artigo 25.º

Parágrafo único - Não são permitidas construções nesta zona enquanto o respectivo plano de pormenor não estiver aprovado.

Artigo 25.º

A área industrial proposta à margem da Rua do Passal (B) assim como todas as unidades industriais ou de armazém não previstas neste plano, mas que eventualmente venham a ser criadas no interior da ZUAP ficam sujeitas às seguintes especificações técnicas:

- a) Não será permitida a implantação de estabelecimentos que, pela sua localização, dimensão, função ou efeitos poluentes, não se coadunem com as características da zona em que pretendem localizar-se.
- b) A cêrcea máxima permitida será de 5 m a contar do nível de soleira. Exceptuam-se construções especiais, destinadas ao abrigo de maquinaria, silos, chaminés etc., quando devidamente fundamentadas.
- c) A parcela mínima admissível para utilização industrial nestas zonas será de 400 m².
- d) Não serão permitidas operações de carga e descarga na via pública, pelo que será necessário criar no interior de cada lote, espaço para esse fim.
- e) Cada unidade deverá prever, dentro do lote que ocupa, estacionamentos suficientes para responder às suas próprias necessidades o que deverá corresponder a, pelo menos, um local de estacionamento para cada 200 m² de superfície construída.
- f) Todos os espaços que não sejam ocupados pelas instalações, arruamentos os depósitos ao ar livre, deverão ser objecto de ajardinamento e arborização, sem cujo início não será emitida a correspondente licença de ocupação.



RENOVAÇÃO DE ASSINATURAS

AVISO

Sr. Assinante:

Ao iniciar-se um novo período de renovação das assinaturas para as diversas publicações do *Jornal Oficial*, os seus serviços resolveram proceder à reestruturação da sua dinâmica e à sua informatização, com realce para o ficheiro dos assinantes. Assim, e para que não se verifique a interrupção no envio das publicações, criou-se já para o ano de 1990 um novo sistema de renovação de assinaturas ou seja, cada um dos actuais senhores assinantes, e com os respectivos endereços que os serviços dispõem, receberão durante o mês de Dezembro, acompanhado de ofício, um bilhete postal resposta já com porte pago, que é uma ficha solicitando a confirmação de renovação da assinatura e do respectivo endereço para o ano de 1990.

Pelo facto, o presente aviso publicado nas quatro séries do *Jornal Oficial* do mês de Dezembro, destina-se sobretudo ao senhor assinante que por qualquer razão não venha a receber o supra indicado bilhete postal e para o cidadão que pretenda a partir de agora ser assinante do *Jornal Oficial* da Região Autónoma dos Açores. Para resolver tais situações, solicitamos a atenção do senhor assinante ou do cidadão que pretenda vir a ser assinante do *Jornal Oficial*, dos procedimentos que a seguir se enunciam:

1 - Todo o senhor assinante que por qualquer razão não recebeu a ficha-renovação, e todo o cidadão que pretenda ser assinante do *Jornal Oficial*, deverá solicitá-lo por escrito o mais rapidamente possível, enviando para os serviços do *Jornal Oficial* ofício com o seu nome, endereço e séries do *Jornal Oficial* pretendidas.

2 - A mudança de endereço, durante o ano, deverá ser comunicada o mais rapidamente possível, pois a devolução de *Jornais Oficiais* nos nossos serviços, determinará a imediata suspensão da respectiva assinatura.

Avisa-se igualmente o senhor assinante que o procedimento do pagamento das assinaturas será objecto de alteração, pelo que no mês de Fevereiro de 1990 será publicado em cada série do *Jornal Oficial* um aviso a explicar aquele procedimento.

A secção de apoio ao *Jornal Oficial* agradece antecipadamente a colaboração de todos os senhores assinantes para os procedimentos enunciados, que resultam da informatização em curso dos nossos serviços.



JORNAL OFICIAL

Depósito legal - 28.190/89

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncios e a assinaturas do *Jornal Oficial*, deve ser dirigida ao Gabinete do Subsecretário Regional da Comunicação Social, Palácio da Conceição, 9500 Ponta Delgada, São Miguel (Açores).

O prazo de reclamação de faltas do *Jornal Oficial* da Região Autónoma dos Açores é de 90 dias a contar da data da sua distribuição.

ASSINATURAS

I ou II Séries	2.000\$
I e II Séries	3.350\$
III ou IV Séries	1.100\$
Preço avulso por página	6\$

O preço dos anúncios é de 55\$00 por cada linha, dependendo a sua publicação do pagamento antecipado, a efectuar na Secção de Apoio ao *Jornal Oficial*, Palácio da Conceição, 9500 Ponta Delgada (Açores).

PREÇO DESTES NÚMERO - 72\$00
