

## **S.R. DO EQUIPAMENTO SOCIAL**

**Portaria Nº 30/1987 de 14 de Julho**

### **PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DA VILA DO NORDESTE**

Manda o Governo Regional dos Açores, pelo Secretário Regional do Equipamento Social nos termos do disposto no nº. 1 do artigo 14 do Decreto-Lei nº. 560/71 de Dezembro, aprovar o Regulamento do Plano Geral de Urbanização da Vila de Nordeste, que a seguir se publica juntamente com a respectiva planta síntese.

— 20 de Junho de 1987 — O Secretário Regional do Equipamento Social — *Germano da Silva Domingos*.

**Quadro:** Consultar documento em PDF relativo ao Jornal Oficial I Série Nº 26 de 14-7-1987.

### **REGULAMENTO DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DA VILA DE NORDESTE**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

A orientação do ordenamento urbanístico da Vila do Nordeste, 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.

### **REGULAMENTO DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DA VILA DO NORDESTE**

#### **Artigo 1º.**

##### **Âmbito territorial**

O Plano Geral de Urbanização da Vila do Nordeste abrange a área urbana delimitada na planta de síntese.

#### **Artigo 2º.**

##### **Aplicação do Plano**

As disposições do presente Regulamento aplicam—se obrigatoriamente a todas as obras, da iniciativa pública ou privada, que se inscrevam na área abrangida pelo Plano.

#### **Artigo 3º.**

##### **Zonamento**

Para a área urbana definida no Plano Geral de Urbanização da Vila do Nordeste, é fixado o seguinte zonamento, em conformidade com o referido na planta de síntese:

1. ZC — Zonas urbanas consolidadas: zonas que apresentam uma malha suficientemente ordenada e coesa;

2. ZAC — Zonas urbanas a consolidar: zonas ainda não totalmente ocupadas por construções, cujos espaços livres se torna necessário preencher, prioritariamente, para dar consistência à malha urbana;

3. ZCr — Zonas urbanas a conter: zonas urbanas não ordenadas, desligadas da estrutura urbana do núcleo, que não deverão ser objecto de expansão, mas reordenadas através de estudos de pomenor;

4. ZE — Zonas de expansão: zonas urbanas ainda não ocupadas, destinadas a absorver progressivamente a expansão do núcleo, que deverão ser objecto de estudo de pomenor, de promoção pública ou privada.

5. ZEQ — Zonas de equipamento: zonas afectas a equipamentos existentes e respectivas reservas de expansão e à instalação de novos equipamentos;

6. ZI — Zona industrial: zona destinada à instalação de indústrias não poluentes, armazéns, oficinas ou

outras instalações cuja localização não seja compatível com zonas habitacionais ou de comércio e serviços:

7. ZV — Zonas verdes urbanas: zonas destinadas à utilização pública para lazer e recreio da população;

8. — Zonas a conservar e a classificar: zonas urbanas sujeitas a medidas cautelares de protecção e salvaguarda dos elementos fundamentais que contribuem para a caracterização e identidade própria do conjunto.

#### **Artigo 4º.**

As construções nas zonas consolidadas (ZC), a consolidar (ZAC) a conter (ZCr) e de expansão (ZE) terão que obedecer às seguintes tipologias de ocupação definidas na planta de síntese:

Zm — Zona mista (habitações, comércio e serviços):

zonas urbanas caracterizadas por construções em banda contínua com utilização para habitação, comércio e serviços, que podem coexistir no mesmo edifício ou isoladamente.

Hb — habitação em banda contínua

Hg — habitação geminada

Hi — habitação isolada

#### **Artigo 5º.**

##### **Zonas urbanas consolidadas**

1- É autorizada a construção nos espaços ainda não preenchidos dentro das características tipológicas, número de pisos, áreas e volumetria predominantes na sua envolvente.

2 — A reconstrução ou remodelação dos edifícios existentes deverá obedecer ao especificado no “Inventário do Património Arquitectónico e dos Espaços Urbanos” que faz parte integrante do Presente Plano.

#### **Artigo 6º.**

##### **Zonas urbanas a consolidar**

Consideram—se 10 parcelas, designadas de C1 a C10 na planta de síntese, que deverão respeitaras seguintes condicionantes:

1 — C1; C2 e C5

1. 1 — As edificações nestas parcelas serão em banda contínua, com um máximo de 2 pisos para as parcelas C1 e C2 e 3 pisos para a parcela C5, podendo o 1º. piso destinar—se a comércio e serviços.

1.2 — É permitida a existência de caves, exclusivamente destinadas a apoio das actividades terciárias e desde que respeitem as condições impostas pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não sendo a respectiva área contabilizada para efeitos da aplicação do índice de construção.

1.3 — Os edifícios deverão alinhar pelo limite do passeio, a definir, de acordo com o Plano, pela Câmara Municipal do Nordeste e a profundidade dos mesmos não deverá ser superior a 1,2 m com excepção do piso térreo, quando for destinado a comércio ou serviços.

1.4 — A densidade habitacional máxima é de 150 hab/ha e os índices de implantação e de construção máximos são respectivamente de 0,4 e 0,8 para as parcelas C1 e C2 e de 0,4 e 1,1 para a parcela C5.

2 — C3; C4; C6; C7; C8; C9 e C10

2. 1 — As edificações previstas para estas parcelas serão isoladas com um máximo de 2 pisos e destinam—

—se a habitação, podendo aceitar—se, quando as circunstâncias o justificarem, actividades de comércio diário ou de produção artesanal não poluente , em complemento da habitação.

2.2 — É permitido o aproveitamento de caves desde que respeitem as condições impostas pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não sendo as respectivas áreas contabilizadas para efeitos da aplicação do índice de construção.

2.3 — Os afastamentos da construção dos limites laterais não poderão ser inferiores a 3m.

2.4 — Nos lotes deste tipo poderão ser construídas dependências cobertas destinadas a garagens ou a outras actividades complementares da habitação ou de apoio à exploração agrícola. A sua área não pode, porém, exceder 5% da área total do lote e só poderão ter um piso.

2.5 — Os índices máximos de implantação e de construção serão respectivamente de 0,25 e 0,4 para as parcelas C3 e C4; de 0,25 e 0,5 para a parcela C6; 0,2 e 0,3 para as parcelas C8 e C9 e 0,2 e 0,4 para a parcela C10.

### **Artigo 7º.**

#### **Zonas urbanas a conter**

Apenas é autorizada o preenchimento dos espaços ainda por ocupar, na perspectiva do reordenamento de tais zonas conforme o previsto no parágrafo 3 do artigo 3º. do presente Regulamento.

### **Artigo 8º.**

#### **Zonas a conservar e a classificar**

As duas zonas a conservar e a classificar correspondem ao actual centro urbano e à zona da Nazaré, cujas áreas são delimitadas na planta de síntese.

Nestas zonas os projectos de novas construções, reconstruções ou de remodelações que envolvem alterações nas fachadas principais terão que ser necessariamente da responsabilidade técnica de um arquitecto.

### **Artigo 9º.**

#### **Zonas de expansão**

Consideraram—se 6 parcelas, designadas na planta de síntese de EI a E6, que deverão respeitar os seguintes condicionamentos

##### **1- E1**

1.1 — As edificações previstas nesta parcela terão um máximo de 3 pisos, destinando—se o 1º. piso a comércio e serviços e os restantes pisos a habitação multifamiliar.

1.2 — É permitida a existência de caves exclusivamente destinadas a armazéns de apoio às actividades terciárias, desde que as condições topográficas o permitam não sendo considerada a respectiva área para efeitos da aplicação do índice de construção.

1.3 — A profundidade dos edifícios não deve ser superior a 12m, com excepção do piso térreo que deverá ter sobre as suas envolventes uma zona pública coberta, com uma largura mínima de 1,80m que estabeleça uma relação directa com o passeio.

1.4 — Os edifícios terão que ser objecto de um estudo do conjunto que assegure a sua unidade quer em termos volumétricos, quer de composição arquitectónica.

1.5 — Os índices de implantação e de construção não deverão ser superiores a 0,6 e 2, respectivamente.

##### **2 — E2 e E3**

2.1 — As edificações previstas nestas parcelas serão do tipo unifamiliar geminado, com 2 pisos e cave quando as condições o permitam, não sendo a sua área contabilizada para efeitos de ampliação do índice de construção.

2.2 — Cada par deverá manter um tratamento semelhante e a linha de beirado será imposta pelo primeiro construtor.

2.3 — Os afastamentos das construções aos limites laterais livres, não poderão ser inferiores a 3m.

2.4 — Nos lotes deste tipo poderão ser construídas dependências cobertas anexas destinadas a garagens ou a outras actividades complementares da habitação. A sua área não pode porém, exceder 5% da área total do lote e só poderão ter um piso.

2.5 — Os índices de implantação e de construção máximos são, respectivamente, de 0,3 e 0,6.

3 - E4; ES e E6

3.1 — As edificações nestas parcelas obedecem às especificações referidas nos parágrafos 2. 1; 2.2; 2.3 e 2.4 do presente artigo.

3.2 — Os índices máximos de implantação e de construção serão respectivamente de 0,25 e 0,5 para as parcelas E4 e ES; de 0,3 e 0,6 para a parcela E3 e de 0,2 e 0,3 para a parcela E6.

### **Artigo 10º.**

#### **Zona de equipamento**

As zonas destinadas à instalação de equipamentos de interesse público deverão manter o seu uso actual enquanto não forem utilizadas não sendo permitido nesse período:

a) a execução de quaisquer construções

b) a destruição do coberto vegetal ou a alteração da topografia do terreno, bem como todos os trabalhos que não sejam decorrentes da normal exploração agrícola.

### **Artigo 11º.**

#### **Zona industriais**

A instalação de indústrias não poluentes, armazéns, oficinas ou outras instalações, cuja localização não seja compatível com zonas habitacionais ou de comércio e serviços, ficará condicionada à obrigatoriedade de localização na zona industrial, que deverá ser objecto de um Plano de Pormenor.

### **Artigo 12º.**

#### **ZONAS VERDES URBANAS**

Zonas a arranjar de acordo com o estudo de pormenor da especialidade, a elas se aplicando o estipulado nas alíneas a) e b) do artº. 10.º do Presente Regulamento.

### **Artigo 13.º**

#### **Zona rural de protecção**

Esta zona corresponde à área contida entre os limites da área urbana e da área analisada, definidos na planta de síntese, destinando—se essencialmente a fins agrícolas, nela sendo interdito o loteamento urbano e a movimentação de terras não decorrente da normal exploração agrícola. São contudo autorizadas construções de apoio à exploração agrícola e habitação do agricultor, desde que não ocupem mais de 0,2% da parcela e não ultrapassem os dois pisos (r/c 1).