



# **Plano de Pormenor de Modalidade Simplificada PROJECTO URBANO QUINTA DO POÇO**



**REGULAMENTO**  
**Novembro 2007**



<b>REGULAMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>3</b>
ARTIGO 1º - ÂMBITO TERRITORIAL.....	4
ARTIGO 2º - OBJECTIVOS.....	4
ARTIGO 3º - FASEAMENTO DA EXECUÇÃO.....	5
ARTIGO 4º - CONTEÚDO DOCUMENTAL.....	5
ARTIGO 5º - DEFINIÇÕES .....	7
ARTIGO 6º - VINCULAÇÃO .....	7
<b>CAPITULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b>	<b>8</b>
ARTIGO 7º - RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA .....	8
<b>CAPITULO III - USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO .....</b>	<b>9</b>
<b>SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>9</b>
ARTIGO 8º - VALORES CULTURAIS E NATURAIS.....	9
ARTIGO 9º - ÁREAS DE GESTÃO .....	9
ARTIGO 10º - UNIDADES DE EXECUÇÃO.....	10
ARTIGO 11º - CIRCULAÇÃO .....	10
ARTIGO 12º - ESTACIONAMENTOS .....	11
ARTIGO 13º - ÁREAS LIVRES, ANEXOS E VEDAÇÕES .....	11
<b>SECÇÃO II - QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>12</b>
ARTIGO 14º - ZONAMENTO.....	12
<b>SECÇÃO III - USO DO SOLO .....</b>	<b>12</b>
ARTIGO 15º - ZONA DE RECONVERSÃO URBANA .....	12
ARTIGO 16º - ZONA HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE BAIXA DENSIDADE CONSOLIDADA (ZHUBDC).....	13
ARTIGO 17º - QUINTA E OUTRAS ZONAS VERDES (QZV).....	13
ARTIGO 18º - ZONA DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS (ZESP).....	14
<b>CAPITULO IV - OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA....</b>	<b>15</b>
ARTIGO 19º - REPARCELAMENTO .....	15
ARTIGO 20º - ÁREAS DE CEDÊNCIA .....	15
<b>CAPITULO V - OBRAS DE URBANIZAÇÃO.....</b>	<b>16</b>
ARTIGO 21º - DEFINIÇÃO .....	16
ARTIGO 22º - VIAS E ESTACIONAMENTOS .....	16
ARTIGO 23º - INFRA-ESTRUTURAS BÁSICAS.....	17
ARTIGO 24º - ESPAÇOS VERDES .....	17
ARTIGO 25º - MOBILIÁRIO URBANO E EQUIPAMENTO URBANO .....	17
<b>CAPITULO VI - ESPAÇOS VERDES .....</b>	<b>19</b>
ARTIGO 26º - ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA.....	19
ARTIGO 27º - ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO PRIVADA.....	19

## Câmara Municipal do Funchal

<b>CAPITULO VII - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS.....</b>	<b>21</b>
ARTIGO 28º - MOBILIDADE .....	21
ARTIGO 29º - SEGURANÇA CONTRA RISCOS DE INCÊNDIO .....	21
<b>CAPITULO VIII - EXECUÇÃO DO PLANO .....</b>	<b>22</b>
ARTIGO 30º - ESTRUTURAÇÃO DAS ACÇÕES.....	22
ARTIGO 31º - UNIDADE DE EXECUÇÃO .....	22
ARTIGO 32º - SISTEMAS DE EXECUÇÃO .....	23
ARTIGO 33º - PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA .....	23
ARTIGO 34º - PROGRAMAÇÃO DAS ACÇÕES.....	26
<b>CAPITULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>27</b>
ARTIGO 35º - NORMA REVOGATÓRIA .....	27
ARTIGO 36º - ENTRADA EM VIGOR E VIGÊNCIA.....	27
<b>ANEXOS.....</b>	<b>28</b>
<i>QUADROS</i> .....	28

## **REGULAMENTO**

PLANO DE PORMENOR  
DE MODALIDADE SIMPLIFICADA  
PROJECTO URBANO PARA A QUINTA DO POÇO  
PPMS - PUQP

### **CAPITULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

O Projecto Urbano para a Quinta do Poço foi elaborado de acordo com a legislação em vigor que estabelece o Regime Jurídico para os Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consagrado no Decreto-Lei nº380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei nº 53/2000, de 7 de Abril, pelo Decreto-lei nº 310/2003 de 10 de Dezembro, pela Lei nº 58/2005, de 29 de Dezembro e pela Lei nº 56/2007, de 31 de Agosto e de acordo com a demais legislação de desenvolvimento associada à aquele Regime Jurídico.

O Projecto Urbano (Plano de Pormenor de Modalidade Simplificada definido na alínea e), do nº2 do artigo 91º do Dec. Lei nº380/99 de 22 de Setembro) aplica-se à área do quarteirão onde se situa a Quinta do Poço. Esta área está inserida, de acordo com Ordenamento estabelecido no Plano Director Municipal do Funchal, na classe de espaço de “Zonas Verdes Urbanas”, na categoria de uso “Quintas e outras Zonas Verdes Privadas”, que de acordo com o estipulado no Artº 73 do PDM, só pode sofrer alterações com base em Plano de Pormenor, Projecto Urbano ou Projecto de Espaços Públicos.

Pretende-se com este Projecto Urbano dar cumprimento ao estipulado no artigo anteriormente referido, bem como viabilizar um conjunto de 9 moradias em banda (7+2).

## **Artigo 1º - Âmbito Territorial**

O Projecto Urbano para a Quinta do Poço, adiante designado por **PPMS-PUQP** (**P**lano de **P**ormenor de **M**odalidade **S**implificada – **P**rojecto **U**rbanos da **Q**uinta do **P**oço), aplica-se à área urbana com 2,1 Hectares (21.383,73 m<sup>2</sup>), compreendida entre a Estrada dos Marmeleiros a norte, a Rua da Levada de Santa Luzia a sul, o Caminho dos Saltos a poente e o a intersecção da Estrada dos Marmeleiros com a Rua da Levada de Santa Luzia a nascente.

## **Artigo 2º - Objectivos**

O **PPMS-PUQP**, estabelece as orientações específicas de planeamento, respeitantes ao uso e ocupação do solo, volumetria a edificar e valores naturais a respeitar, que visam contribuir para um modelo coerente de desenvolvimento urbano.

O **PPMS-PUQP** estabelece e visa nomeadamente:

1. A definição e caracterização da área de intervenção identificando os valores culturais e naturais a proteger;
2. A situação fundiária da área de intervenção procedendo, quando necessário, à sua transformação;
3. Elaborar um desenho urbano capaz de definir: o espaço público, de circulação viária e pedonal, os estacionamento, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno, a distribuição volumétrica, e a localização dos equipamentos e zonas verdes;
4. Definir as funções e os parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos, cérceas;
5. As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;

6. A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção;
7. A identificação do sistema de execução a utilizar na área de intervenção;
8. Adoptar formas de intervenção;
9. Facilitar o estudo e apreciação das intervenções para o local e áreas adjacentes;
10. Procurar obter uma imagem de qualidade mediante um modelo de desenvolvimento estruturado para a composição urbana, capaz de orientar as características da edificação na zona.

### **Artigo 3º - Faseamento da Execução**

A execução do **PPMS-PUQP** começa logo após a entrada em vigor do Plano, isto é após a publicação em Diário da República, de acordo com os procedimentos previstos no Programa de Execução do presente plano.

No caso de não cumprimento dos prazos estipulados, a C.M.F reserva-se o direito de accionar os mecanismos previstos na lei para garantir a execução do Projecto Urbano, previstos no o Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 53/2000, de 7 de Abril e 310/2003, de 10 de Dezembro, art.º 124º - Imposição Administrativa.

### **Artigo 4º - Conteúdo Documental**

De acordo com o art.º 92 do Dec. Lei nº380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-

## Câmara Municipal do Funchal

Leis nºs 53/2000, de 7 de Abril e 310/2003, de 10 de Dezembro.

1. O **PPMS-PUQP**, é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

1.1 Regulamento;

1.2 Planta de Zonamento (Desenho 1.1), à escala 1:1000;

1.3 Planta de Implantação (Desenho 1.2), à escala 1:500;

1.4 Planta de Condicionantes (Desenho 1.3), à escala 1:1000

2. Constituem elementos complementares ao **PPMS-PUQP**:

2.1 O relatório fundamentando as soluções adoptadas;

2.2 Planta de enquadramento (Desenho 2.1), à escala 1:2000, abrangendo a área de intervenção e a zona envolvente, assinalando aquela e as principais vias de comunicação que a servem, bem como a Estrutura Ecológica Municipal nas proximidades;

2.3 Planta da Situação Existente (Desenho 2.2) com Ortofotomapa e Cadastro, à escala 1:1000;

2.4 Extracto da Planta de Ordenamento e das UOPGs do PDM (Desenho 2.3), à escala 1:2000;

2.5 Planta de Reparcelamento (Desenho 2.4) à escala 1:500;

2.6 Alçados de Conjunto (Desenho 2.5), à escala 1:1000;

2.7 Perfis de Conjunto (Desenhos 2.6 e 2.7) à escala 1:1000;

2.8 Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento;

### **Artigo 5º - Definições**

O **PPMS-PUQP** submete-se às definições constantes no regulamento do PDM do Funchal em vigor.

### **Artigo 6º - Vinculação**

As disposições consagradas no regulamento e demais elementos fundamentais, complementares e outros que integram o **PPMS-PUQP**, são aplicáveis a todas as entidades públicas e privadas, cuja intervenção tenha incidência directa ou indirecta sobre a área de intervenção.



## **CAPITULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### **Artigo 7º - Restrições de Utilidade Pública**

As restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes são as seguintes:

1. Inseridas nos limites da área de intervenção:

- Infra-estruturas básicas de saneamento, electricidade e telecomunicações situadas no espaço público;
- Infra-estrutura viária constituída pela Estrada dos Marmeleiros, a Rua da Levada de Santa Luzia e o Caminho dos Saltos.
- Dois imóveis inventariados na Carta do Património Cultural do Município mas não classificados.

2 . Envolve ao limite da área de intervenção:

- Um imóvel classificado como Imóvel de Interesse Municipal.
- Um imóvel Inventariado na Carta do Património Cultural do Município mas não classificado.
- Um feixe hertziano

## **CAPITULO III - USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO**

### **SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 8º -Valores Culturais e Naturais**

Na área de intervenção foram identificados como valor cultural a proteger e a valorizar os seguintes imóveis:

- 1 O edifício da Igreja Matriz do Imaculado Coração de Maria e toda a área de jardins de enquadramento à volta da Igreja.
2. O conjunto denominado como Quinta do Poço, propriedade da CMF, que inclui para além do edifício da Torre de Máquinas, toda a grande área verde envolvente ao Poço propriamente dito, localizada intramuros.

#### **Artigo 9º - Áreas de Gestão**

1. O projecto urbano identifica quatro áreas de gestão, que obrigam a parâmetros de urbanização diferentes.

As áreas de gestão identificadas são:

- a) As Parcelas P1 e P2 que constituem as Zonas de Habitação Unifamiliar de Baixa Densidade Consolidada.
- b) A parcela P3, que constitui a UE (Unidade de Execução) do Plano, e simultaneamente a Zona de Reconversão Urbana.
- c) A parcela P4, denominada Quinta do Poço, uma área verde de interesse patrimonial e natural, sendo uma área de cariz semi-público. Esta Quinta pertence ao domínio privado da CMF e ali funcionam alguns serviços de campo do Departamento de Espaços Verdes da Autarquia;

d) As parcelas P5 e P6, área onde está implantado um equipamento público de grandes dimensões, a Igreja do Imaculado Coração de Maria, juntamente com os respectivos jardins de enquadramento, sendo uma área de equipamentos e serviços públicos.

### **Artigo 10º - Unidades de Execução**

É delimitada na Planta de Implantação uma Unidade de Execução (UE) nos termos do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 53/2000, de 7 de Abril e 310/2003, de 10 de Dezembro, segundo o estipulado nos artigos 119º - Sistemas de Execução; art.º 120º - Delimitação de Unidades de Execução, art.º 123º - Sistemas de Cooperação, art.º 124º Sistema de Imposição Administrativa; art.º 138º - Mecanismo de Perequação Compensatória; art.º 139º - Índice médio de Utilização; art.º 141º - Área de cedência Média bem como elementos definidos no art.º 106º do PDM Funchal, alínea I), relativos a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Monte,

A Unidade de Execução (UE) é constituída pela parcela P3 identificada na Planta de Implantação e a sua operacionalização encontra-se estruturada no Capítulo VIII – Execução do Plano.

### **Artigo 11º - Circulação**

A vias de circulação automóvel e pedonal na área do projecto urbano **PPMS-PUQP** são públicas, sendo as seguintes:

1. A Estrada dos Marmeleiros, integrada na Rede de Distribuição Principal, sendo considerada de nível 2 na hierarquia da Estrutura Viária do Concelho. Serve de ligação entre o centro da cidade e a freguesia do Monte

2. A Rua da Levada de Santa Luzia, integrada na Rede de Proximidade, sendo considerada de nível 4 na hierarquia da Estrutura Viária do Concelho. Liga transversalmente a o vale da Ribeira de Santa Luzia ao vale da Ribeira de João Gomes numa cota alta, sobranceira á cidade.

3. O Caminho dos Saltos, integrado na Rede de Proximidade, sendo considerada de nível 4 na hierarquia da Estrutura Viária do Concelho. É um troço da antiga ligação entre o centro da cidade e o Monte, antes da existência da Estrada dos Marmeleiros.

4. Caminhos pedonais que atravessam toda a área á volta da igreja e jardins do Imaculado Coração de Maria.

### **Artigo 12º - Estacionamentoos**

1. Os estacionamentoos públicos na área de intervenção são confinados aos lugares exteriores identificados na Planta de Implantação (Desenho 1.2).

2. As novas construções deverão garantir o nº de estacionamentoos correspondente com os m2 a construir, cumprindo a Portaria nº9/95 e o PDM do Funchal.

### **Artigo 13 º - Áreas Livres, Anexos e Vedações**

As áreas livres são as indicadas na Planta de Implantação onde é expressamente proibido a construção de quaisquer anexos ou construções para alem daquelas que estão previstas na planta de implantação;

## **SECÇÃO II - QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

### **Artigo 14º - Zonamento**

O projecto urbano **PPMS-PUQP** altera a qualificação de uso de solo prevista no PDM para a área de intervenção. Esta área deixa de estar categorizada como Quinta e outras Zonas Verdes Privadas.

Nessa área passam a existir as seguintes classes de espaço e categorias de uso, de acordo com a disciplina prevista no PDM e cujos limites estão definidos na Planta de Zonamento (Desenho 1.1):

1. Zona de Reconversão Urbana (ZRU);
2. Zona Habitacional Unifamiliar de Baixa Densidade Consolidada (ZHUBDC)
3. Quintas e Outras Zonas Verdes (QZP);
4. Zona de Equipamentos e Serviços Públicos (ZESP).

## **SECÇÃO III - USO DO SOLO**

### **Artigo 15º - Zona de Reconversão Urbana**

1. A Zona de Reconversão Urbana (ZRU) constitui uma área de expansão urbana proposta, onde se incluem espaços residenciais, encontra-se delimitada na Planta de Zonamento do presente plano.

2. Esta Zona está agrupada numa Unidade de Execução afecta a um Mecanismo de Perequação Compensatória dos Benefícios e Encargos, de acordo com o estipulado no artº 10º do presente regulamento bem como no Capítulo VIII – Execução do Plano.

3. São permitidas novas construções, ampliações e alteração de edifícios existentes, de acordo com número máximo de pisos estipulado no Anexo correspondente à Unidade de Execução, respeitante ao Cálculo do Mecanismo de Perequação Compensatória.

### **Artigo 16º - Zona Habitacional Unifamiliar de Baixa Densidade Consolidada (ZHUBDC)**

1. Esta Classe de espaço encontra-se regulamentada de acordo com os objectivos preconizados para o PPMS-PUQP e condicionados às directrizes do PDM do Funchal estipuladas no art. º 36º e art. º 37.

2. Na parcela P1, no edifício identificado na Planta de Implantação com a letra E1, situado no gaveto da Rua da Levada de Santa Luzia com o Caminho dos Saltos, são admitidas obras de conservação, remodelação, demolição e reconstrução.

3. Na parcela P2, no edifício identificado com a letra E2, apenas são admitidas obras de conservação e remodelação.

### **Artigo 17º - Quinta e Outras Zonas Verdes (QZV)**

1. As Quintas e outras Zonas Verdes constituem áreas verdes de especial importância e valor histórico, cultural e paisagístico, que devem manter as características da sua concepção inicial ou resultantes da sua evolução histórica.

2 - As Quintas e outras Zonas Verdes só podem sofrer alterações estabelecendo-se, para tal, as seguintes condições:

## Câmara Municipal do Funchal

a) Admitem-se os usos de habitação, de escritórios, de turismo e de equipamentos colectivos, sendo interdita a instalação de indústria e de armazéns;

b) Índice de Implantação Bruto máximo, referido à área da Quinta - 0,15;

c) Índice de Construção Bruto máximo - 0,30;

d) O número máximo de pisos é 2;

3 - Os índices constantes do número 2 do presente Artigo não incluem os edifícios existentes que se pretenda manter, restaurar ou reabilitar.

4 - Não é permitido o loteamento urbano.

### **Artigo 18º - Zona de Equipamentos e Serviços Públicos (ZESP)**

A Zona de Equipamento e Serviços Públicos delimitada na Planta de Zonamento do PPMS-PUQP é um espaço destinado ao Equipamento Colectivo já existente, a Igreja do Imaculado Coração de Maria e aos edifícios adjacentes de apoio, e nela se incluem os pequenos espaços verdes de enquadramento.

1. Esta Classe de espaço encontra-se regulamentada de acordo com os objectivos preconizados para o PPMS-PUQP e condicionados às directrizes do PDM do Funchal estipuladas no seu art.º 67º.

3. Não é permitida a afectação desta Zona a outras finalidades.

.

## **CAPITULO IV - OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **Artigo 19º - Reparcelamento**

1. O projecto urbano **PPMS-PUQP** não obriga a operações de reparcelamento das parcelas existentes, devendo estas apenas cumprir com as cedências previstas para o Domínio Público da CMF, definidas na Planta de Implantação (Desenho 1.2).

### **Artigo 20º - Áreas de Cedência**

São áreas de cedência ao domínio público municipal:

1. Os terrenos situados a sul da parcela P3 (Moradias em Banda), marginais à Rua da Levada de Santa Luzia, necessários para a implementação de passeio e espaços de estacionamento público, de acordo com o estipulado na Planta de Implantação (Desenho 1.2) do PPMS-PUQP.

2. Os terrenos situados a sul da parcela P4 (Quinta do Poço), marginais à Rua da Levada de Santa Luzia, necessários para a implementação de passeio público, de acordo com o estipulado na Planta de Implantação (Desenho 1.2) do PPMS-PUQP.

3. Os terrenos situados a sul da parcela P6 (Jardim do Imaculado), marginais à Rua da Levada de Santa Luzia, necessários para a implementação de docas de estacionamento público, de acordo com o estipulado na Planta de Implantação (Desenho 1.2) do PPMS-PUQP.

4. Os terrenos situados a poente das parcelas P2, P3, marginais ao Caminho dos Saltos, necessários para a criação de uma reserva de alinhamento para aquele arruamento.



Apesar de integrados no Domínio Público da CMF, os terrenos referidos neste ponto permanecerão incorporados na espessura dos muros tradicionais de alvenaria de pedra situados ao longo do Caminho dos Saltos, os quais se pretende preservar.

5. Após a execução das infra-estruturas, vias e passeios passará para domínio público municipal a propriedade dos terrenos e a manutenção destas infra-estruturas;

## **CAPITULO V - OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

### **Artigo 21º - Definição**

As obras de urbanização de que trata este capítulo, dizem respeito às obras a efectuar nas áreas cedidas ou a ceder pelos proprietários ao domínio público municipal ou aquelas que já pertencem mas que poderão ser objecto de recuperação, requalificação ou renovação.

### **Artigo 22º - Vias e Estacionamentos**

1. As vias e estacionamentos localizados na área de cedência para o domínio público, são da responsabilidade dos proprietários dos prédios e deverão ser executadas no âmbito de possíveis intervenções urbanísticas.

2. As infra-estruturas públicas referidas no número anterior deverão ser executadas de acordo com as normas de construção deste tipo de infra-estruturas, devendo os acabamentos a utilizar ser os seguintes:

2. 1. Asfalto nas faixas de rodagem automóvel;

2.2. Paralelepípedos de pedra basáltica no espaço para docas de estacionamento.

2.3 Calçada à Portuguesa com lancis em pedra negra da região nos passeios da Rua da Levada de Santa Luzia e na Estrada dos Marmeleiros.

3. O Plano prevê também colocação de Dissuasores metálicos no eixo do Caminho dos Saltos adjacente à área de intervenção.

### **Artigo 23º - Infra-estruturas Básicas**

1. Compete aos promotores dos empreendimentos a responsabilidade de executar as infra-estruturas, designadamente as ligações às redes públicas de abastecimentos de água, águas pluviais, esgotos, energia eléctrica e telecomunicações;

2. Compete à Câmara Municipal do Funchal, a responsabilidade de manutenção e renovação das infra-estruturas indicadas no ponto anterior.

### **Artigo 24º - Espaços Verdes**

1. Compete aos promotores dos empreendimentos, executar os arranjos paisagísticos (floreiras, caldeiras e plantação de árvores) no passeio da Rua da Levada de Santa Luzia de acordo com o projecto de arranjos exteriores indicado na Planta de Implantação (Desenho 1.2) do PPMS-PUQP;

2. Após a execução destes arranjos paisagísticos e com a vistoria da CMF no final das obras, a manutenção, substituição e renovação destes arranjos paisagísticos passam para a CMF.

### **Artigo 25º - Mobiliário Urbano e Equipamento Urbano**

## Câmara Municipal do Funchal

1. Compete à CMF equipar o espaço cedido ao domínio público municipal pelos promotores, de acordo com o indicado na Planta de Implantação (Desenho 1.2), nomeadamente, postes de iluminação, contentores do lixo, refúgios da paragem de autocarros, sinais de trânsito etc.
2. É da C.M.F a responsabilidade de manter e de substituir quando degradado, o mobiliário indicado no ponto anterior.

## **CAPITULO VI - ESPAÇOS VERDES**

### **Artigo 26º - Espaços Verdes de Utilização Colectiva**

Os espaços verdes de utilização colectiva são espaços predominantemente ajardinados, destinados ao usufruto da população em geral e são os identificados na planta de implantação do PPMS-PUQP (Desenho 1.2).

Podem ser de dois tipos:

1. Espaços Verdes de Utilização Colectiva Semi-Públicos, que apesar de privativos de uma entidade pública específica, podem ser usufruídos pela população em geral, em determinados horários. É o caso Quinta do Poço, domínio privativo da CMF.
2. Espaços Verdes de Utilização Colectiva Públicos, que podem ser usufruídos pela população, sem horário, geralmente parques ou jardins públicos de acesso livre. É o caso da Jardim do Imaculado e de todos os espaços verdes a volta da Igreja do Imaculado Coração de Maria.

### **Artigo 27º - Espaços Verdes de Utilização Privada**

1. Os espaços Verdes de Utilização Privada são espaços destinados a jardins e arborização que não foram cedidos ao domínio público, localizados no interior das parcelas, sendo usufruídos exclusivamente pelos proprietários das mesmas.
2. Os espaços verdes de utilização privada são os identificados na planta de implantação do PPMS-PUQP (Desenho 1.2)

Compete aos promotores a execução destes espaços dentro das respectivas parcelas, de acordo com as indicações da planta de implantação;

## Câmara Municipal do Funchal

Os espaços verdes de utilização privada da área de intervenção serão obrigatoriamente mantidos e tratados por condomínios devidamente organizados pelos proprietários das fracções de todas as parcelas do Plano.

## **CAPITULO VII - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

### **Artigo 28º - Mobilidade**

1. É obrigatório o cumprimento de todos os requisitos e regulamentos para facilitar o acesso dos cidadãos com mobilidade condicionada, com a eliminação de barreiras arquitectónicas, tanto nos espaços exteriores como no acesso ao interior dos edifícios e suas circulações.

### **Artigo 29º - Segurança contra Riscos de Incêndio**

1. Faz parte deste projecto urbano, a identificação de zonas de estacionamento para o combate de incêndios, e a localização de bocas-de-incêndio.

2. É obrigatório a apresentação pelos promotores de um projecto de segurança contra riscos de incêndio para cada um dos empreendimentos e deve ser elaborado um plano conjunto de emergência para toda a zona.

## **CAPITULO VIII - EXECUÇÃO DO PLANO**

### **Artigo 30º - Estruturação das Acções**

As acções que visam garantir a execução do plano, passam por:

1. Definição do sistema de execução a utilizar para a Unidade de execução;
2. Cálculo da Perequação compensatória;
3. Programação das acções a desenvolver para concretizar a execução do plano, definindo responsabilidades, faseamento e prazos, de cumprimento obrigatório devidamente descritas e enumeradas nos contratos de urbanização;

### **Artigo 31º - Unidade de Execução**

1. A unidade de execução está identificada e delimitada na Planta de Implantação (Desenho 1.2);
2. Para a Unidade de execução é obrigatória a execução de obras de urbanização de acordo com este Projecto Urbano.

### **Artigo 32º - Sistemas de Execução**

1. Para a Unidade de Execução delimitada, foi definido como sistema a adoptar, o da cooperação, através de assinatura de contrato de urbanização, (de acordo com alínea a) do nº2 do artigo 123º do Decreto-lei nº380/99 de 22 de Setembro), que define todos os direitos e obrigações dos proprietários;

2. Se em algum caso, o sistema de execução definido no nº1 não resultar, o município reserva-se ao direito de adoptar o sistema de imposição administrativa, de acordo com o previsto no artigo 124º do Decreto-lei nº380/99 de 22 de Setembro.

### **Artigo 33º - Perequação Compensatória**

1. Na área de intervenção, há necessidade de acções de perequação compensatória na Unidade de execução;

2. As acções de Perequação Compensatória estão definidas nas respectivas tabelas deste regulamento e foram calculadas através da área de cedência média, de acordo com o disposto no artigo 141º do Decreto-Lei 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei 310/2003, de 10 de Dezembro;



3. As compensações resultantes do cálculo da área de cedência média serão efectuadas conforme os seguintes passos:

a) Passo 1

Calcular o **ZVUEpp** (Zonas Verdes Urbanas Edificáveis) do Plano de Pormenor de Modalidade Simplificada para a Quinta do Poço, de acordo com o Art.º 141, ponto 2, alíneas a) e b), Dec-Lei 380/99 de 22 de Setembro, através da seguinte fórmula:

$$ZVUEpp = (App \times ZVUEsuopg11) / Asuopg11$$

em que:

**App** = Área total de superfície do Plano de Pormenor = 21.383,73 m<sup>2</sup>

**Asuopg11** = Área total de superfície da SubUnidade Operativa de Planeamento e Gestão do PDM, nº 11 (Monte) = 1.478.193,31 m<sup>2</sup>

**ZVUEsuopg11** = Área total de superfície das Zonas Verdes Urbanas inseridas na SubUnidade Operativa de Planeamento e Gestão do PDM 11 (Monte) = 226.617,39 m<sup>2</sup>

**ZVUEpp** = Resultado da fórmula que simboliza a área total de superfície das Zonas Verdes Urbanas que deveriam existir (proporcionalmente às que existem em relação à SUOPG-11) na área delimitada pelo Plano de Pormenor que no PPMS-PUQP = 3.278,28 m<sup>2</sup>

b) Passo 2

Calcular o **ACM**, Área de Cedência Média, de acordo com o Art.º 141, ponto 1 do Dec-Lei 380/99 de 22 de Setembro, através da seguinte fórmula:

$$ACM = ZVUpp / App$$

Em que:

**ZVUEpp** = Área total da superfície das Zonas Verdes Urbanas que deveriam existir (proporcionalmente às que existem em relação à SUOPG-11) na área delimitada pelo PPMS-PUQP = 3.278,28 m<sup>2</sup>

**App** = Área total de superfície do Plano de Pormenor = 21.383,73 m<sup>2</sup>

ACM = Resultado da fórmula que simboliza o índice “Área de Cedência Média” para Zonas Verdes Urbanas que deverá ser aplicado à superfície total de cada parcela do Plano inserida na UE = 0,15

c) Passo 3

Calcular a **ACA**, Área de Cedência Abstracta para Zonas Verdes Urbanas com que cada parcela deveria contribuir, através da seguinte fórmula:

$$ACA(px) = ACM \times \text{Superfície da Parcela (px)}$$

Em que:

**ACM** = Área de Cedência Média = 0,15

**Superfície Parcela** = Área de parcela cadastral  
(Px) = Parcela 03

d) Passo 4

Calcular as compensações de cada parcela:

$$COMP_{(Px)} = ACA_{(Px)} - ACE_{(Px)}$$

25

**ACA** = Área de Cedência Abstracta

**ACE** = Área de Cedência Efectiva

(Px) = Parcela 03

4. A compensação será efectuada de acordo com os resultados obtidos na alínea d) (passo 4) do ponto anterior, devendo ser pagas da seguinte forma:

As compensações por perequação que devam ser pagas pelos proprietários cuja área de cedência efectuada foi inferior à cedência média, deverão ser pagas no momento da emissão da Licença de Utilização, que corresponde ao momento em que a edificabilidade decorrente do plano é efectivamente concretizada na esfera jurídica dos proprietários. As compensações devidas podem ser prestadas em espécie, através da cedência de áreas para espaços verdes urbanos de utilização colectiva ou em numerário.

#### **Artigo 34º - Programação das Acções**

1. Para a Unidade de Execução deve ser assinado nos primeiros 60 dias após a aprovação do plano, o contrato de urbanização de acordo com o estipulado no Programa de Execução do presente plano.

## **CAPITULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS e TRANSITÓRIAS**

### **Artigo 35º - Norma Revogatória**

1. Com a entrada em vigor deste Projecto Urbano, o PDM do Funchal deixa de estabelecer as regras de ocupação e intervenção dentro dos limites do presente Projecto Urbano.
2. Exceptua-se da regra expressa no número anterior tudo o que não tenha sido previsto no presente Projecto Urbano.

### **Artigo 36º - Entrada em Vigor e Vigência**

Este projecto urbano entra em vigor a partir da publicação no Diário da República e terá a vigência de 3 anos.

## **ANEXOS**

### **QUADROS**

Anexo a este regulamento junto os seguintes quadros:

Quadro de Áreas Gerais, com todas as parcelas cadastrais dentro da área de Intervenção;

Quadros de Perequação Compensatória na Unidade de execução (UE), contendo:

- Áreas gerais das parcelas integradas na UE;
- Cálculo da ACM e da ACA para a parcela integrada na UE;
- Compensações entre os proprietários da parcela integrada na UE e o Município.

**PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO POÇO**  
 MODALIDADE SIMPLIFICADA - PROJECTO URBANO  
 ÁREAS GERAIS

**Áreas Gerais**

PROP.	PROPRIETÁRIO	CADASTRO				CEDÊNCIAS para Espaço Público (m2)	ÁREA BRUTA CONSTRUÇÃO TOTAL emergente (m²)			NÚMERO DE PISOS			
		Existente (Pré-Acertos) (m2)	(Acertos)* (diferenças em m2)	Existente (Pós-Acertos) (m2)	Proposto PPMSQP (pós-cedências) (m2)		(Existente) (m2)	(Actual) PDM (m2)	(Proposto) PPMSQP (m2)	(Emergentes)		(Caves)	
										(Exist.)	(Prop.)	(Exist.)	(Prop.)
P01	Habitação Unifamiliar Consolidada + Mercearia	220,52	0,00	220,52	220,52	0,00	199,27	66,16	199,27	2	2	0	0
P02	Habitação Unifamiliar Consolidada	685,00	0,00	685,00	685,00	0,00	253,33	205,50	253,33	2	2	0	1
P03	Conselheiro, Activ. Imob. Lda.	4.315,00	0,00	4.315,00	4.011,00	304,00	1.701,36	1.294,50	1.701,36	2	2	0	1
P04	Quinta do Poço - Câmara Municipal Funchal	8.400,00	0,00	8.400,00	8.302,37	97,63	460,49	2.520,00	460,49	1	1	0	1
P05	Igreja do Imaculado Coração de Maria	4.168,00	167,62	4.335,62	4.335,62	0,00	1.952,16	1.250,40	1.952,16	3	3	0	1
P06	Jardim - Câmara Municipal do Funchal	1.010,00	-167,62	842,38	659,47	182,91	0,00	303,00	0,00	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>18.798,52</b>	<b>0,00</b>	<b>18798,52</b>	<b>18213,98</b>	<b>584,54</b>	<b>4.566,61</b>	<b>5.639,56</b>	<b>4566,61</b>	-	-	-	-

\* Acertos de Área, consequência da Construção da Igreja do Imaculado Coração de Maria sem terem sido feitos os respectivos acertos das extremas cadastrais

## PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO POÇO

MODALIDADE SIMPLIFICADA - PROJECTO URBANO

### PEREQUAÇÃO - ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA

(cedências de parcelas de terreno de acordo com o estipulado no artº 141º, ponto 2 (alíneas a + b), do Decreto-Lei 380/99)

Método da Proporcionalidade Directa: PDM \ PP

Base: Zonamento PDM (Zonas Verdes Urbanas Edificáveis) dentro da SUOPG 11 onde esta fisicamente incluído o PP

## UE - UNIDADE EXECUÇÃO

### Áreas Gerais

PROP.	PROPRIETÁRIO	CADASTRO				CEDÊNCIAS para Espac. Púb (m2)	ÁREA BRUTA CONSTRUÇÃO			Nº PISOS Emergentes	
		Existente (pré-acertos) (m2)	Acertos (diferenças em m2)	Existente (pós-acertos) (m2)	Proposto PPMSQP (pós-cedências) (m2)		Existente (m2)	Actual (PDM) (m2)	Proposto (PPQP) (m2)	Exist.	Prop.
		P03	Conselheiro, Activ. Imob. Lda.	4.315,00	0,00		4.315,00	4.011,00	304,00		
TOTAL		<b>4.315,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.315,00</b>	<b>4.011,00</b>	<b>304,00</b>	<b>1.701,36</b>	<b>1.294,50</b>	<b>1.701,36</b>	-	-

## PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO POÇO

MODALIDADE SIMPLIFICADA - PROJECTO URBANO

### PEREQUAÇÃO - ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA

(cedências de parcelas de terreno de acordo com o estipulado no artº 141º, ponto 2 (alíneas a + b), do Decreto-Lei 380/99)

Método da Proporcionalidade Directa: PDM \ PP

Base: Zonamento PDM (Zonas Verdes Urbanas Edificáveis) dentro da SUOPG 11 onde esta fisicamente incluído o PP

## UE - UNIDADE EXECUÇÃO

### Área Cedência Média (ACM) - determinação do índice

PROP.	PROPRIETÁRIO	Asuopg11 (m2) Superfície Total SUOPG (PDM) (SUOPG-11 MONTE)	ZVUESuopg11 (m2) Superfície Total Efectiva Zonas Verdes Urbanas Edif. (SUOPG-11 MONTE)	App (m2) Superfície Total Plano Pormenor QUINTA POÇO	ZVUEpp (m2) Superfície Total Devida Zonas Verdes Urbanas Edif. PP QUINTA POÇO	ACM (índice)
P03	Conselheiro, Activ. Imob. Lda.					
<b>TOTAL</b>		<b>1.478.193,31</b>	<b>125.449,12</b>	<b>21.383,73</b>	<b>1814,76</b>	<b>0,08</b>

### Área Cedência Abstracta (ACA)

PROP.	ACM (índice)	Sup.Parcela (cadastro existente)	ACA (m2) (ACM x Sup. Parcel)
P03	0,08	4.315,00	366,20
<b>TOTAL</b>		<b>4.315,00</b>	<b>366,20</b>



## PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO POÇO

MODALIDADE SIMPLIFICADA - PROJECTO URBANO

### PEREQUAÇÃO - ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA

(cedências de parcelas de terreno de acordo com o estipulado no artº 141º, ponto 2 (alíneas a + b), do Decreto-Lei 380/99)

Método da Proporcionalidade Directa: PDM \ PP

Base: Zonamento PDM (Zonas Verdes Urbanas Edificáveis) dentro da SUOPG 11 onde esta fisicamente incluído o PP

### UE - UNIDADE EXECUÇÃO

#### Compensações ao Município (m2)

PROP.	PROPRIETÁRIO	ACA (m2) (ACMxSup. Parcel)  (ceden devida)	ACE (m2) área cedencia efectiva	Comp. (m2) DvAbst - DvReal  (ACA - ACE)	Área de terreno a ceder ao Município	Proprietário deve:	Forma de Compensação	Forma de Compensação Alternativa
P03	Conselheiro, Activ. Imob. Lda.	366,20	304,00	62,20	em falta	compensar Município	em numerário	em espécie
TOTAL		<b>366,20</b>	<b>304,00</b>	<b>62,20</b>				



**Planta das Medições das Zonas Verdes Urbanas Edificáveis na SUOPG - 11 Monte**  
(Para Cálculo da Área de Cedência Média na Perequação do PPMS - QP)

ZONAMENTO - PDM		ÁREA (m <sup>2</sup> )	(%)	ÍNDICE
	<b>SUOPG 11 - Monte</b>	1.478.193,31	100 %	1,00
	<b>ZONAS VERDES URBANAS DE PROTECÇÃO ( non aedificandi)</b>			
<b>ZONAS VERDES URBANAS EDIFICÁVEIS INSERIDAS NA SUOPG 11 - MONTE</b>				
	<b>1</b> Zona Verde Urbana de Quintas e outras Zonas Verdes Privadas	21.927,55	1 %	0,01
	<b>2</b> Zona Verde Urbana de Quintas e outras Zonas Verdes Privadas	20.979,54	1 %	0,01
	<b>3</b> Zona Verde Urbana de Quintas e outras Zonas Verdes Privadas	6.664,19	0 %	0,00
	<b>4</b> Zona Verde Urbana de Quintas e outras Zonas Verdes Privadas	37.875,61	3 %	0,03
	<b>5</b> Zona Verde Urbana de Quintas e outras Zonas Verdes Privadas	38.002,23	3 %	0,03
<b>TOTAL ( Zonas Verdes Urbanas Edificáveis Inseridas na SUOPG 11 - Monte )</b>		<b>125.449,12</b>	<b>8 %</b>	<b>0,08</b>

