

**PROJECTO URBANO DA AREA AR1/CE
INTEGRADO NO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE
SANTA LUZIA**

Publicado no Diário da Republica nº245 - II série de 18 de Outubro de 2004

REGULAMENTO

**CAPITULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

O Projecto Urbano da área AR1/CE integrada no Plano de Urbanização de Santa Luzia aprovado e Publicado no Diário da Republica nº245 - II série de 18 de Outubro de 2004 foi elaborado de acordo com a legislação em vigor nomeadamente o Dec. 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.

Este Projecto Urbano, (Plano de Pormenor simplificado definido pela alínea e) do nº2 do artigo 91º do Dec. Lei nº380/99 de 22 de Setembro), para a área AR1/CE identificada no Plano de Urbanização de Santa Luzia tem por objectivo, orientar a ocupação e uso do solo, tal como impõe o nº1 e nº2 do artigo 43º do regulamento do Plano de Urbanização de Santa Luzia.

Este Projecto Urbano, cumpre os parâmetros e os regulamentos definidos pelo Plano de Urbanização de Santa Luzia nomeadamente o artigo 19º e ainda a regulamentação do PDM do Funchal com excepção de pequenos acertos normais e resultantes da mudança de escala de trabalho.

Artigo 1º
(Âmbito Territorial)

O Projecto Urbano da área AR1/CE adiante designada por **PU-AR1/CE**, aplica-se à área urbana com 9.543,40m², compreendida entre a Cota 40 a norte, o limite dos prédios confinantes com a Rua dos Netos e o Edifício de Gaveto da Rua dos Netos com a Rua 5 de Outubro a sul, a Rua 5 de Outubro a nascente e o limite dos prédios confinantes com a Rua dos Ferreiros a poente, e consta da planta de implantação anexa a este regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 2º
(Objectivos)

1. O **PU-AR1/CE**, 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.
2. O **PU - AR1/CE** estabelece e visa nomeadamente:
 - a) A definição e caracterização da área de intervenção identificando os valores culturais e naturais a proteger;
 - b) A situação fundiária da área de intervenção procedendo, quando necessário, à sua transformação;
 - c) 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;
 - d) Definir as funções e os parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos, cérceas, etc;
 - e) Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;
 - f) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;

- g) A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção;
- h) A identificação do sistema de execução a utilizar na área de intervenção;
- i) Adoptar formas de intervenção.
- j) Facilitar o estudo e apreciação das intervenções para o local e áreas adjacentes.
- k) Controlar de certa forma as intervenções de modo a evitar a degradação e a má qualidade urbanística da zona.
- l) 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)

1. A execução do **PU – AR1/CE** começa logo após a entrada em vigor do Plano, isto é após a publicação em Diário da República;
2. É da inteira responsabilidade dos proprietários das parcelas o accionar dos mecanismos necessários para a construção dos seus empreendimentos de acordo com o Programa de Execução do **PU - AR1/CE**, no prazo de 48 meses;
3. 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.

Artigo 4º

(Outros instrumentos de Gestão Territorial)

O **PU-AR1/CE**, conforma-se com os seguintes planos hierarquicamente superiores:

- a) Plano de Urbanização de Santa Luzia aprovado e Publicado no Diário da Republica nº245 - II série de 18 de Outubro de 2004;

- b) PDM do Funchal aprovado e publicado no Jornal oficial da R.A.M II série nº151 de 8 de Agosto de 1997.

Artigo 5º

(Conteúdo documental)

1. O **PU-AR1/CE**, é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:
 - a) Regulamento, traduzido graficamente nas alíneas b) e c) do presente número;
 - b) Planta de Implantação, à escala 1:200, assinalando as diversas categorias de uso do solo;
 - c) Planta actualizada de Condicionantes, à escala 1:200 assinalando as Servidões Administrativas e restrições de Utilidade Pública.

2. Constituem elementos complementares ao **PU-AR1/CE**:
 - a) O relatório fundamentando as soluções adoptadas;
 - b) Planta de enquadramento, à escala 1:2000, abrangendo a área de intervenção e a zona envolvente, assinalando aquela e as principais vias de comunicação que a servem;
 - c) Planta da situação existente, à escala 1:200;
 - d) Extracto da planta de zonamento do PU de Santa Luzia;
 - e) Planta de usos do Piso 0, à escala 1:200;
 - f) Planta de tipologias, à escala 1:200;
 - g) Perfis, à escala 1:200;
 - h) Alçado de Conjunto da Rua 5 de Outubro, à escala 1:200
 - i) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento;

3. Constituem anexos ao **PU-AR1/CE**, os seguintes elementos:
 - a) Planta de cadastro dentro da área do **PU-AR1/CE** à escala 1:200;
 - b) Planta das Unidades de Execução, à escala 1:200;
 - c) Relatório de compromissos urbanísticos.

Artigo 6º
(Definições)

De acordo com o artigo 4º do P.U de Santa Luzia o **PU-AR1/CE** submete-se às definições constante no regulamento do PDM do Funchal.

Artigo 7º
(Vinculação)

As disposições consagradas no regulamento e demais elementos fundamentais, complementares e outros que integram o **PU-AR1/CE**, 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 8º

(Restrições de utilidade pública)

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

- a) Proximidade com o leito da Ribeira de Santa Luzia;
- b) Infra-estruturas básicas de saneamento, electricidade e telecomunicações situadas no espaço público;
- c) Infra-estrutura viária constituída pela Rua 5 de Outubro, Rua dos Netos e Cota 40;
- d) Área identificada como CE e respectivas condicionantes descritas nos artigos números 36º, 37º, e 38º do regulamento do Plano de Urbanização de Santa Luzia;

CAPITULO III
USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

Secção I

Disposições Gerais

Artigo 9º

(Princípios)

Para garantir a coerência urbana do conjunto, sem pretender retirar maleabilidade aos programas tipológicos dos edifícios, este regulamento definirá princípios gerais de teor arquitectónico a utilizar com carácter vinculativo.

Artigo 10º

(Valores culturais e naturais)

Na área de intervenção foi apenas identificado como valor cultural a proteger e a valorizar o edifício de gaveto da Rua dos Netos e Rua 5 de Outubro, indicado com a letra A na planta de situação existente e já referenciado no Plano de Urbanização de Santa Luzia na zona identificada com CE.

Artigo 11º

(Áreas de Gestão)

1. O projecto urbano identificou duas áreas de gestão, que apresentam condicionantes diferentes no regulamento do PU de Santa Luzia, e que obrigaram concepções diferentes.
2. As áreas de gestão identificadas são:
 - a) A parcela 1, condicionada pelos artigos 36º,37º e 38º do regulamento do PU de Santa Luzia como CE;
 - b) As restantes parcelas, condicionadas pelos artigos 19º e 43º do regulamento do PU de Santa Luzia como AR1;

Artigo 12º

(Circulação)

A vias de circulação automóvel e pedonal na área do projecto urbano **PU-AR1/CE** divide-se em:

- a) Públicas:
 - a.1) Via paralela à cota 40, que faz a ligação do Largo Severino Ferraz e da cota 40 com a Rua 5 de Outubro;
 - a.2) A Rua 5 de Outubro que tem como função a ligação à via de serviço identificada na alínea seguinte;
 - a.3) Via de serviço paralela à Rua 5 de Outubro (Rua A), com a função de ligação às entradas nos parques de estacionamento e eventualmente para paragem de autocarros públicos.

b) Privadas:

b.1) Arruamento interior (Rua B) indicado na Planta de implantação, que terá uma função de serviço aos equipamentos, comércio e a habitação e será o garante de acções de emergência e combate a incêndios.

Artigo 13º

(Estacionamentos)

1. Os estacionamentos na área de intervenção são confinados aos lugares exteriores identificados na planta de implantação e às garagens em cave no subsolo.
2. É obrigatória a existência de uma área de estacionamento privado dos edifícios, a construir em cave, a dimensionar de acordo com os parâmetros estabelecidos no capítulo V do regulamento do PDM do Funchal;
3. É permitida a construção de caves para estacionamentos, para venda ou aluguer, desde que não ultrapasse os 6 pisos enterrados e desde que se prove através de projecto de especialidade que a segurança dos edifícios próprios ou vizinhos e os seus utilizadores e respectivos bens não sejam postos em causa.

Secção II

Qualificação do Solo

Artigo 14º

(Categorias de uso do solo)

O projecto urbano **PU - AR1/CE** estabelece as seguintes categorias de uso das áreas de pavimento:

- a) Uso Comercial – UC;
- b) Uso de Escritórios – UE;
- c) Uso Habitacional – UH;
- f) Caves e semi-caves – CSC;
- d) Áreas exteriores de uso público – AEUP;
- e) Áreas exteriores privadas – AEP;

Secção III

Uso do Solo

Artigo 15º

(Disposições)

As categorias identificadas no artigo anterior, poderão ser alvo de alterações durante o desenvolvimento dos projectos de licenciamento ou mesmo após a construção, nomeadamente:

- a) As áreas identificadas como UC poderão ser substituídas por escritórios e equipamentos colectivos;
- b) As áreas identificadas como UE poderão ser substituídas por habitação, comércio, e equipamentos colectivos;
- c) As áreas identificadas como UH poderão ser substituídas por comércio, escritórios e equipamentos colectivos;

Artigo 16º

(Limitações)

As limitações de uso dominante estão de acordo com o Artº 19, aliena c), do Regulamento do Plano de Urbanização de Santa Luzia:

- a) A Área de Comercio e Serviços projectada para a área AR1 é de 30%, encontrando-se dessa forma no intervalo definido pelo PU Santa Luzia (20% a 40%).

CAPITULO IV **OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA**

Artigo 17º

(Emparcelamento/Reparcelamento)

1. O projecto urbano **PU - AR1/CE** obriga a operações de emparcelamento, abrangendo diversos proprietários, e na sua posterior divisão ajustada àquele, com a adjudicação dos lotes ou parcelas resultantes aos primitivos proprietários, conforme disposto no artigo 131º do Decreto-Lei 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo 310/2003, de 10 de Dezembro.
2. As operações de emparcelamento a efectuar são:
 - a) Junção das parcelas P2, P3 e P4 identificadas na Planta das Unidades de Execução (Desenho nº 3.2) e nas Tabelas de reparcelamento fundiário;
 - b) Junção das parcelas P5, P6, P7 e P8 identificadas na Planta das Unidades de Execução (Desenho nº 3.2) e nas Tabelas de reparcelamento fundiário;
 - c) Junção das parcelas P9, P10 e P11 identificadas na Planta das Unidades de Execução (Desenho nº 3.2) e nas Tabelas de reparcelamento fundiário;

Artigo 18º

(Parâmetros Urbanísticos)

1. Os parâmetros urbanísticos das Unidades de Execução do **PU-AR1/CE** são os seguintes:
 - a) UE1 – 1,60
 - b) UE2 – 1,60
 - c) UE3 – 1,60
2. Os parâmetros resultam do desenho urbano apresentado na planta de implantação.

Artigo 19º

(Áreas de cedência)

1. São áreas de cedência ao domínio público municipal, os terrenos das parcelas que coincidem com o passeio e parte da Rua 5 de Outubro, desde que não existam caves de estacionamento no seu subsolo;
2. Após a execução das infra-estruturas, vias e passeios passará para domínio público municipal os terrenos e a manutenção destas infra-estruturas;

CAPITULO V

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Artigo 20º

(Parâmetros)

1. Não são definidos parâmetros urbanísticos para equipamentos que eventualmente venham a ser construídos nesta área. Estes serão recomendados pelas entidades de tutela sectorial;
2. Na planta de implantação apenas se apontam as áreas onde eventualmente se poderão localizar, implantar, e ainda qual a volumetria e a área de construção que poderão absorver;

CAPITULO VI **OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

Artigo 21º

(Definição)

As obras de urbanização de que trata este capítulo, diz respeito às obras a efectuar nas áreas cedidas 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 estacionamento)

1. As vias e estacionamento localizados na área de cedência para o domínio público, são da responsabilidade dos promotores dos empreendimentos e deverão ser executados de acordo com as normas de construção deste tipo de infra-estruturas;
2. Os acabamentos a utilizar são os seguintes:
 - a) Asfalto na via de circulação da Rua 5 de Outubro;
 - b) Paralelos em pedra de basalto na Rua dos Netos;
 - c) Calçada à Portuguesa com lancis em pedra negra da região nos passeios da Rua 5 de Outubro, Rua dos Netos e na ligação ao Largo Severino Ferraz;

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 e plantação de árvores) no passeio da Rua 5 de Outubro de acordo com o projecto de arranjos exteriores a elaborar em conjunto pelos promotores de cada unidade de execução;
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)

1. Compete à CMF equipar o espaço cedido ao domínio público municipal pelos promotores, de acordo com o indicado na Planta de Implantação, 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 VII
ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Artigo 26º

(Definição)

Os espaços verdes e de utilização colectiva, identificados na planta de implantação, são espaços que apesar de serem privados têm uso colectivo e onde se podem encontrar:

- a) Vias e estacionamento;
- b) Infra-estruturas básicas;
- c) Espaços verdes;
- d) Mobiliário urbano.

Artigo 27º

(Vias e estacionamento)

1. As vias e estacionamento dentro da área de intervenção, são da responsabilidade dos promotores dos empreendimentos e deverão ser executados de acordo com as normas de construção deste tipo de infra-estruturas;
2. Os acabamentos a utilizar são os seguintes:
 - a) A via de circulação paralela à Rua 5 de Outubro será asfaltada com passeios em calçada à Portuguesa;
 - b) A via interior será executada em asfalto ou trief com passeios em calçada à portuguesa;
3. Após a construção, a manutenção destas infra-estruturas passam para a responsabilidade dos proprietários das fracções organizados em condomínios.

Artigo 28º

(Infra-estruturas básicas)

1. Compete aos promotores dos empreendimentos a responsabilidade de executar as infra-estruturas, designadamente as redes de abastecimentos de água, redes de

rega, esgotos e energia eléctrica e de telecomunicações na área de intervenção exteriores aos edifícios;

2. Após a execução destas infra-estruturas passará para a Câmara Municipal do Funchal, a responsabilidade de manutenção da rede eléctrica pública, (iluminação pública), caixas de saneamento, águas pluviais e redes de combate a incêndios;

Artigo 29º

(Espaços verdes)

1. Os espaços verdes de utilização pública ou privada da área de intervenção não cedida ao domínio público estão indicados na planta de implantação;
2. Compete aos promotores a execução destes espaços dentro das respectivas unidades de execução, quer as de utilização pública quer as de utilização privada de acordo com as indicações da planta de implantação;
3. Os espaços verdes de utilização pública ou privada da área de intervenção, não cedida ao domínio público, serão obrigatoriamente mantidos e tratados por condomínios devidamente organizados pelos proprietários das fracções de todas as unidades de execução.

Artigo 30º

(Mobiliário Urbano)

1. Compete aos promotores dos empreendimentos equipar o espaço público de acordo com o indicado na Planta de Implantação, nomeadamente, bebedouros, bancos de jardim, equipamento para parque infantil, papeleiras etc.;
2. Após a colocação do mobiliário e com o final da obra, este mobiliário será obrigatoriamente mantido e tratado por condomínios devidamente organizados pelos proprietários das fracções de todas as unidades de execução.

CAPITULO VIII
REMODELAÇÃO DOS TERRENOS

Artigo 31º

(Áreas a remodelar)

Os terrenos na área de intervenção serão alvos de remodelação, por causa da escavação das caves, mas é obrigatório que os promotores ou os empreiteiros responsáveis pelas obras garantam e apresentem:

- a) Projectos de contenção periférica devidamente assinados por técnicos competentes;
- b) Garantias bancárias a favor da C.M.F para eventuais danos nas vias públicas;
- c) Levantamento dos edifícios envolventes e vizinhos antes das escavações;

Artigo 32º

(Áreas a impermeabilizar)

1. Os terrenos na área de intervenção, são obrigatoriamente impermeabilizados de forma eficaz e comprovados por projecto de execução, garantindo escoamento de águas pluviais para as redes de escoamento de águas pluviais municipais;
2. É expressamente proibido o escoamento das águas de lavagem de caves para a Ribeira de Santa Luzia e serão obrigatoriamente tratadas em fossa de gorduras antes de serem enviadas para a rede de esgotos.

CAPITULO IX
EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO

Secção I
Edificações existentes

Artigo 33º

(Disposições gerais)

As edificações existentes na área de intervenção estão devidamente identificadas na Planta de Situação Existente (Desenho nº 2.2) e serão alvo de intervenções diferenciadas, de acordo com os objectivos preconizados para o PU – AR1/CE e condicionados às directrizes do PU de Santa Luzia.

Artigo 34º

(Intervenções)

Na área de intervenção existem apenas quatro edifícios, com características e formas de intervenção distintas:

- a) Na zona CE, no edifício de gaveto da Rua dos Netos com a Rua 5 de Outubro identificado com a letra E0, na planta de situação existente, apenas são admitidas obras de conservação e alteração de interiores;
- b) Na zona CE, o edifício identificado com a letra E1 na planta de situação existente, são admitidas obras de demolição do existente e obras de reconstrução de acordo com as directrizes indicadas na Planta de Implantação (Desenho nº1.1) no Perfil 3 (Desenho nº 2.8), no Alçado de Conjunto da Rua 5 de Outubro (Desenho 2.10) e no artigo 38º do Plano de Urbanização de Santa Luzia;
- c) Os edifícios identificados com a letra C e D na planta da situação existente e localizados na Unidade de execução nº1 são de demolição obrigatória.

Secção II

Novas edificações

Artigo 35º

(Configuração geral da edificação)

1. Por se tratar de um espaço urbano no centro da cidade a configuração apresentada é tipo quarteirão em que a construção está disposta em forma contínua, acompanhando as vias de circulação mais precisamente a Rua 5 de Outubro, com excepção da UE1 que opta por uma inflexão para o interior do quarteirão de modo a desligar as novas edificações da zona CE;
2. Os afastamentos aos arruamentos e ao tardo de deverão respeitar os polígonos de implantação sem que isso impeça o movimento e a diversidade arquitectónica própria das fachadas (varandas, cornijas, alpendres, etc.);
3. Pontualmente e devido ao desnível do terreno existe ocupação urbana no interior do quarteirão nomeadamente nas Unidades de execução nº1 e 2 mas que permite a utilização da cobertura para uso de recreio e lazer exterior.

Artigo 36º

(Implantação dos edifícios)

1. Para que se mantenham as intenções que levaram a fixar a versão volumétrica apresentada, as volumetrias serão as que resultam dos polígonos de implantação e das cérceas (nº de pisos) definidas nos desenhos.
2. É permitida a utilização conjunta de mais de que um edifício, dentro de uma única unidade de execução, desde que a sua concepção siga a modulação indicada na Planta de Implantação para cada bloco edificado.

Artigo 37º

(Parâmetros urbanísticos)

O índice de construção da área AR1 é de 1.60, e integra-se nos parâmetros definidos no Plano de Urbanização de Santa Luzia nomeadamente os definidos no artigo 19º do regulamento com a excepção identificada na alínea g) desse mesmo artigo, que remete para este projecto urbano uma eventual alteração no nº de pisos.

Artigo 38º

(Tipologias dos fogos e fracções)

As tipologias dos fogos e fracções são as indicadas na Planta de Tipologias (Desenho 2.6) podendo ser alteradas nas seguintes condições:

- a) Não alterar as volumetrias dos edifícios;
- b) Não aumentar o nº de fogos e o nº de fracções por edifício;
- c) Garantir o nº de estacionamento para cada fracção, cumprindo a Portaria nº9/95 e o PDM do Funchal.

Artigo 39º

(Áreas livres, anexos e vedações)

1. As áreas livres são as indicadas na Planta de Implantação onde é expressamente proibido a construção de quaisquer anexos ou construções para além daquelas que estão previstas na planta de implantação;
2. Nas partilhas das unidades de execução é proibido a construção de quaisquer muros ou vedações que impeçam a livre circulação nas áreas identificadas como áreas públicas de utilização comum.

Secção III

Elementos construtivos

Artigo 40º

(Disposições gerais)

Os condicionamentos formais aqui expressos, visam apenas impor normas gerais mínimas que permitam salvaguardar a coerência e qualidade formal do conjunto.

Artigo 41º

(Aspecto exterior)

1. As coberturas dos edifícios no interior do quarteirão e na Frente da Rua 5 de Outubro, poderão ser em terraço ou em telha;
2. Os acabamentos a utilizar no exterior serão revestimentos resistentes e adequados às respectivas aplicações de acordo com as boas regras da construção;
3. Não serão permitidos balanços que ultrapassem as implantações;
4. É expressamente proibido o fecho de marquises pelos futuros proprietários das fracções;
5. A paleta de cores será constituída pelo branco, cinza, ocre e rosa em tons da gama média nos paramentos, e verde-escuro, cinza e branco nos elementos de caixilharia e serralharia.
6. A apresentação de um estudo cromático poderá alterar a norma do ponto anterior depois de devidamente apreciada.

Artigo 42º

(Sinalética)

A sinalética a colocar no interior do quarteirão para identificação dos edifícios, toponímia e informações várias terá que ser uniformizada entre os promotores e a Câmara Municipal do Funchal e deverá constar dos projectos de cada empreendimento.

Artigo 43º

(Instalações técnicas especiais)

As instalações técnicas especiais deverão ser incluídas nos projectos de especialidades de cada empreendimento, devendo cumprir todos os regulamentos específicos de cada especialidade, com particular atenção à ventilação das garagens, iluminação pública, redes de águas pluviais, rede de telecomunicações, rede de rega, gás e redes de segurança e combate a incêndios.

Secção IV

Disposições especiais

Artigo 44º

(Mobilidade)

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 45º

(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.

Artigo 46º

(Requisitos de conforto)

1. É obrigatório a apresentação pelos promotores de um projecto de térmica e acústica para os respectivos empreendimentos;
2. Os projectos devem incluir entre outros, os seguintes requisitos:
 - a) Paredes duplas exteriores ou com revestimento térmico;
 - b) Revestimento térmico nas coberturas quando estas forem em terraço;
 - c) Caixilharias com vidros duplos em todas as áreas dos fogos habitacionais e das fracções de escritórios e serviços;
 - d) Ventilação forçada ou natural quando possível comprovada por projectos de especialidade;
 - e) Casa de lixo junto à Rua 5 de Outubro para evitar carros do lixo no interior do quarteirão;

CAPITULO X

UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 47º

(Alterações de utilização)

É possível a alteração dos usos definidos neste projecto urbano desde que não sejam alterados os pressupostos indicados no artigo 15º, 16º deste regulamento;

Artigo 48º

(Prescrição de alterações)

Se houver alterações no regulamento do PDM, nomeadamente no artigo 6º, relativo às definições, a que este projecto urbano se submete, poderão os promotores ou os proprietários das fracções

apresentar alterações aos seus projectos ou às suas fracções de acordo com as alterações introduzidas no PDM.

CAPITULO XI **EXECUÇÃO DO PLANO**

Artigo 49º

(Estruturação das acções)

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

- a) Definição do sistema de execução a utilizar para cada Unidade de Execução;
- b) Cálculo da Perequação compensatória;
- c) 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 50º

(Unidades de execução)

1. As unidades de execução estão identificadas na Planta das Unidades de Execução (Desenho nº3.2);
2. Para cada Unidade de execução é obrigatório a execução de um projecto de emparcelamento executado de acordo com este projecto urbano PU-AR1/CE.

Artigo 51º

(Sistemas de execução)

1. Para as Unidades de execução delimitadas, 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 52º

(Perequação compensatória)

1. Na área de intervenção, há necessidade de acções de perequação compensatória nas Unidades de Execução 1,2 e 3;
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 **EVUC_{pp}**, Espaços Verdes de Utilização Colectiva do Plano de Pormenor AR1/CE de acordo com o Art.º 141, ponto 2, alíneas a) e b), Dec-Lei 380/99 de 22 de Setembro:

$$\mathbf{EVUC_{pp} = A_{PP} \times EVUC_{PU} / A_{PU}}$$

$$\mathbf{A_{PP} = \text{Área do Plano de Pormenor AR1/CE} = \underline{9.921,00 \text{ m}^2}}$$

$$\mathbf{A_{PU} = \text{Área do Plano de Urbanização da Ribeira Santa Luzia} = \underline{346.918,00 \text{ m}^2}}$$

$$\mathbf{EVUC_{pu} = EVE_{PU} + PU_{PU} + EPI_{PU} = \underline{38.067,00 \text{ m}^2}}$$

$$\mathbf{EVE_{PU} = \text{Espaços Verdes de Enquadramento do Plano de Urbanização da Ribeira de Santa Luzia} = \underline{15.747,00 \text{ m}^2}}$$

$$\mathbf{PU_{PU} = \text{Parque Urbano do Plano de Urbanização da Ribeira de Santa Luzia} = \underline{16.821,00 \text{ m}^2}}$$

EPI_{PU} = Espaços Públicos de Integração do Plano de Urbanização da Ribeira de Santa Luzia = 5.499,00 m²

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:

$$\mathbf{ACM} = \mathbf{EVUC}_{PP} / \mathbf{A}_{PP}$$

$EVUC_{PP}$ = Espaços Verdes de Utilização Colectiva do Plano de Pormenor AR1/CE= 1088,62 m²

A_{PP} = Área do Plano de Pormenor AR1/CE = 9.921,00 m²

c) Passo 3

Calcular a **ACA**, Área de Cedência Abstracta de Espaços Verdes de Utilização Colectiva para cada parcela:

$$\mathbf{ACA}_{(Px)} = \mathbf{ACM} \times \mathbf{Superfície Parcela}_{(Px)}$$

ACM = Área de Cedência Média = 0,11

Superfície Parcela = Área de parcela cadastral + Área extra de acordo com a alínea e) do Art.º nº 19 do Regulamento do Plano de Santa Luzia

(Px) = Parcela 01, 02, 03, etc.

d) Passo 4

Calcular as compensações de cada parcela:

$$\mathbf{COMP}_{(Px)} = \mathbf{ACA}_{(Px)} - \mathbf{ACE}_{(Px)}$$

ACA = Área de Cedência Abstracta

ACE = Área de Cedência Efectiva

(Px) = Parcela 01, 02, 03, etc.

4. A compensação será efectuada de acordo com os resultados obtidos no passo 4 do ponto anterior, devendo ser pagas da seguinte forma:

- a) 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 de alvará, 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 estacionamento ou em numerário.
- b) Por outro lado os proprietários cuja área de cedência efectuada for superior à cedência média deverão beneficiar de descontos nas taxas que terão que suportar.

Artigo 53º

(Programação das acções)

1. Para cada Unidade de Execução deve ser assinado nos primeiros 60 dias após a aprovação do plano, o contrato de urbanização que deve definir:
 - a) Programação das acções;
 - b) Prazos de execução;
 - c) Faseamento com a definição de prioridades de actuação.

2. Entre outros aspectos, é obrigatório que o contrato de urbanização defina prazos para as seguintes tarefas:
 - a) Elaboração dos projectos de emparcelamento;
 - b) Elaboração dos projectos de arquitectura;
 - c) Elaboração dos projectos de especialidades;
 - d) Início da execução dos trabalhos de construção;
 - e) Fim da obra;
 - f) Elaboração de regulamentos de condomínio.

CAPITULO XII

DISPOSIÇÕES FINAIS e TRANSITÓRIAS

Artigo 54º

(Norma revogatória)

Com a entrada em vigor deste projecto urbano PU-AR1/CE o Plano de Urbanização de Santa Luzia e o PDM do Funchal deixam de estabelecer as regras de ocupação e intervenção na área de intervenção.

Artigo 55º

(Entrada em vigor e vigência)

Este projecto urbano entra em vigor a partir da de publicação no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira e terá a vigência de 5 anos.

ANEXOS

QUADROS

Anexo a este regulamento junto os seguintes quadros:

1. Quadro de Áreas das Parcelas Cadastrais dentro da Área de Intervenção do Plano;
2. Quadros de Reparcimento Fundiário (Lotes 1, 2 e 3);
3. Quadro das Unidades de Execução (UE1, UE2 e UE3);
4. Quadros de Perequação Compensatória (UE1, UE2 e UE3);

Funchal, 26 de Novembro de 2007