

VERSÃO FINAL DE PROJECTO DE PLANO

PLANO DE PORMENOR VILAGIORGI (PPV)

REGULAMENTO



FUNCHAL, MAIO 2010

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

- ARTIGO 1.º – Natureza Jurídica
- ARTIGO 2.º – Âmbito Territorial
- ARTIGO 3.º – Objectivos
- ARTIGO 4.º – Conteúdo Documental
- ARTIGO 5.º – Instrumentos de Gestão Territorial
- ARTIGO 6.º – Definições
- ARTIGO 7.º – Competência para a Elaboração de Projectos

CAPITULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

- ARTIGO 8.º – Identificação
- ARTIGO 9.º – Sujeição ao Regulamento
- ARTIGO 10.º – Riscos Físicos e Tecnológicos

CAPITULO III- USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I-USO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

- ARTIGO 11.º – Classificação do Solo
- ARTIGO 12.º – Qualificação do Solo Urbano
- ARTIGO 13.º – Espaços de Uso Especial (EUE)
- ARTIGO 14.º - Espaços Centrais (EC)
- ARTIGO 15.º - Espaços Residenciais (ER)
- ARTIGO 16.º - Espaços de Equipamentos (EE)
- ARTIGO 17.º - Espaços Verdes (EVPU e EVPR)
- ARTIGO 18.º - Unidade de Execução (UE)

SECÇÃO II - REGRAS DE EDIFICABILIDADE

- ARTIGO 19.º** – Condicionamentos Gerais
- ARTIGO 20.º** – Implantação e Alinhamentos
- ARTIGO 21.º** – Estacionamento e Garagens
- ARTIGO 22.º** – Volumetria
- ARTIGO 23.º** – Estrutura
- ARTIGO 24.º** – Coberturas
- ARTIGO 25.º** – Fachadas
- ARTIGO 26.º** – Paramentos, Revestimentos e Acabamentos
- ARTIGO 27.º** – Elementos Justapostos às Construções
- ARTIGO 28.º** – Caves e Sótãos
- ARTIGO 29.º** – Logradouros
- ARTIGO 30.º** – Segurança Contra Riscos de Incêndio
- ARTIGO 31.º** – Conservação, Limpeza e Beneficiação dos Prédios
- ARTIGO 32.º** – Edifícios Pertencentes a Vários Proprietários

CAPÍTULO IV - EXECUÇÃO DO PLANO

- ARTIGO 33.º** – Princípios
- ARTIGO 34.º** – Unidade de Execução
- ARTIGO 35.º** – Mecanismos de Perequação Compensatória

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS

- ARTIGO 36.º** – Vigência do Plano
- ARTIGO 37.º** – Prevalência do Plano Director Municipal
- ARTIGO 38.º** – Dinâmica dos Instrumentos de Gestão Territorial
- ARTIGO 39.º** – Entrada em Vigor

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º – Natureza Jurídica

O Plano de Pormenor Vilagiorgi, adiante designado por PPV, é um instrumento de gestão territorial de âmbito municipal, elaborado nos termos do Sistema Regional de Gestão Territorial (SRGT), aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 43/20008/M, de 23 de Dezembro, constituindo um regulamento administrativo.

ARTIGO 2.º – Âmbito Territorial

O presente regulamento aplica-se ao território abrangido pelo PPV, demarcado na Planta de Implantação, cuja superfície medida em projecção ortogonal corresponde a 4.25ha (42.582m²), sendo delimitada a Norte pela Rua das Cruzes, a Sul pela Rua da Carreira e a Rua da Mouraria, a Leste pela Calçada de Santa Clara e a Oeste pela Rua do Quebra Costas.

ARTIGO 3.º – Objectivos

O PPV tem como objectivo estabelecer as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na respectiva área de Intervenção, bem como definir as normas de gestão urbanística a utilizar na execução do Plano, e ainda estabelecer regras de edificação, infra-estruturas e desenho dos espaços públicos.

ARTIGO 4.º – Conteúdo Documental

1 – O PPV é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, à escala 1:500;
- c) Planta de Implantação, à escala 1:500;
- d) Planta de Condicionantes, à escala 1:500.

2 – O PPV é acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
- b) Programa de execução;
- c) Planta de Cedências, à escala 1:500;
- d) Planta da Estrutura Verde, à escala 1:500;

- e) Planta da Intervenção Urbanística na UE, à escala 1:500;
- f) Planta de Localização, à escala 1:1000 e 1:2000;
- g) Planta da Situação Existente, à escala 1:500;
- h) Planta de Enquadramento, à escala 1:1000;
- i) Extracto da Planta das UOPGs do PDM, à escala 1:2 000;
- j) Extracto da Planta de Ordenamento do PDM, à escala 1:5 000;
- l) Extracto da Planta de Condicionantes do PDM, à escala 1:5 000;
- m) Planta da Estrutura Viária, à escala 1:500;
- n) Perfil da Rua da Carreira, à escala 1:1000;
- o) Perfil da Rua do Quebra Costas, à escala 1:1000;
- p) Perfil da Rua da Mouraria, à escala 1:1000;
- q) Perfil da Rua das Cruzes, à escala 1:1000;
- r) Perfil da Calçada de Santa Clara, à escala 1:1000;
- s) Planta da Influência da Via de Emergência, à escala 1:500;
- t) Planta do número de pisos – Proposto; à escala 1:500;
- u) Unidade de Execução – Implantação e Volumetria, à escala 1:500;
- v) Planta dos Compromissos Urbanísticos, sem escala;
- x) Planta de Cadastro, à escala 1:500;
- y) Planta do traçado do arruamento, à escala 1:200.

ARTIGO 5.º – Instrumentos de Gestão Territorial

1 – O PPV respeita as orientações gerais definidas pelo Plano Director Municipal do Funchal, nomeadamente para os acertos do zonamento, do Sistema Viário, localização de Equipamentos e na Estrutura Ecológica, alterando por aplicação da legislação actual em vigor as suas definições e concretizando os parâmetros urbanísticos na sua área de intervenção.

2 - Com a entrada em vigor do presente Plano de Pormenor (PPV), e para toda a área que o constitui, deixarão de vigorar os seguintes artigos do Plano Director Municipal da Cidade do Funchal:

2.1 - Na Subsecção II, designada Zona Predominantemente Terciária:

a) Deixam de vigorar o Artigo 22º, designado Planos; e o Artigo 23º, designado Regras Suplativas.

b) A designada Zona Predominantemente Terciária é integralmente suprimida na área do Plano de Pormenor Vilagiorgi.

2.2 - Na Secção XI, designada Zona de Equipamentos Colectivos e Serviços Públicos:

a) Deixa de vigorar o nº.2 do Artigo 67º.

2.3 - Na Secção XII, designada Zonas Verdes Urbanas:

a) Deixam de vigorar os números 2 e 3 do Artigo 71º, designado Zonas Verdes Urbanas de Recreio e Lazer Públicas.

b) Deixam de vigorar os números 2, 3 e 5 do Artigo 73º, designado Quintas e Outras Zonas Verdes Privadas.

3 – Os licenciamentos e autorizações sujeitos a aprovação no âmbito do previsto no presente Regulamento, devem ser apreciados sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei às demais entidades de direito público.

4 – Para efeito de definição dos condicionamentos à edificabilidade são considerados cumulativamente os referentes à Planta de Implantação (Zonamento) e à Planta de Condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

ARTIGO 6.º – Definições

Para efeitos do presente regulamento adoptam-se as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º9/2009, de 29 de Maio.

ARTIGO 7.º – Competência para a Elaboração de Projectos

1 – Dentro da área de intervenção do PPV, todas as obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração de imóveis existentes, bem como qualquer intervenção ao nível dos diferentes espaços urbanos, serão executadas segundo projecto da autoria de Arquitecto.

2 – Os projectos de estruturas de edifícios e infra-estruturas serão elaborados e subscritos por Engenheiros Civis, Engenheiros Técnicos e Engenheiros Electrotécnicos, consoante as respectivas especialidades.

3 – A selecção das espécies vegetais a plantar na área de intervenção do PPV, assim como o arranjo das zonas verdes, serão subscritos por Arquitecto Paisagista.

CAPITULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

ARTIGO 8.º – Identificação

1 – Sem prejuízo de outras servidões, regem-se pela legislação aplicável às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo, as seguidamente identificadas:

- a) Rede viária;
- b) Infra-estruturas básicas;
- c) Património cultural.

2 – As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior constam da Planta de Condicionantes do PPV, com a seguinte listagem:

2.1 – Rede viária constituída pela Rua das Cruzes, Rua da Carreira, Rua da Mouraria, Calçada de Santa Clara e Rua do Quebra-costas.

2.2 – Infra-estruturas básicas de saneamento, electricidade e telecomunicações situadas no espaço público;

2.3 – Património cultural que inclui os seguintes imóveis classificados:

- a) **Mosteiro e Igreja de Santa Clara (MN)** – Imóvel classificado como Monumento Nacional (Decreto n.º 32 973, de 18 de Agosto de 1943);
- b) **Igreja de São Pedro (IP1)** – Imóvel classificado como Imóvel de Interesse Público (JORAM n.º 124, de 27 de Outubro de 1933);
- c) **Palacete da Rua da Mouraria (IP2)** – Imóvel classificado como Imóvel de Interesse Público (Resolução n.º 803/2001, de 27 de Junho);
- d) **Quinta das Cruzes (IP3)** – Imóvel classificado como Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 36 383, de 28 de Julho de 1947);
- e) **Palácio de São Pedro (IP4)** – Imóvel classificado como Imóvel de Interesse Público (JORAM n.º 124, de 27 de Outubro de 1933);
- f) **Pelourinho do Funchal (IP5)** – Imóvel classificado como Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
- g) **Solar dos Canaviais (IM1)** – Imóvel classificado como Imóvel de Interesse Municipal (Resolução n.º 412/2000, de 29 de Março);
- h) **Solar e Capela da Nossa senhora da Conceição (IM2)** – Imóvel classificado como Imóvel de Interesse Municipal (Resolução n.º 455/2000 de 4 de Abril).

3 – Os imóveis classificados ou em vias de classificação cuja área de influência incide sobre o PPV devem ser recuperados ou reabilitados, incluindo a correcção de dissonâncias arquitectónicas eventualmente existentes.

4 – Os imóveis classificados que se encontram dentro do perímetro do PPV estão inclusos em área definida por este Plano e devidamente regulamentados pelo conjunto dos artigos 19º a 31º.

5 – As obras em imóveis abrangidos pelos raios de protecção dos imóveis classificados deverão ficar sujeitas a parecer da Direcção Regional de Assuntos Culturais (DRAC).

ARTIGO 9.º – Sujeição ao Regulamento

1 – Nas áreas ou edificios sujeitos a servidões administrativas ou de outras restrições de utilidade pública, os usos e edificações que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação aplicável, submetem-se ainda ao cumprimento das regras constantes do presente Regulamento.

2 – As disposições do Regulamento do PPV são de cumprimento obrigatório tanto nas acções de responsabilidade da Administração Pública, como nas de iniciativa privada e cooperativa.

ARTIGO 10.º – Riscos Físicos e Tecnológicos

A Câmara Municipal do Funchal encontra-se a elaborar o “Plano de Emergência de Protecção Civil do Concelho do Funchal”, com a respectiva identificação de todos os Riscos Físicos e Tecnológicos, bem como as respectivas medidas mitigadoras, nesse sentido, e após a aprovação do mesmo, a Câmara Municipal do Funchal promoverá a alteração por adaptação do PPV, através da reformulação dos elementos escritos e desenhados da parte afectada.

CAPITULO III

USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I

USO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

ARTIGO 11.º – Classificação do Solo

Os solos abrangidos pelo PPV são classificados, por aplicação do conceito definido no SRGT, como “solos urbanos” integrando, em concreto, espaços urbanizados e a urbanizar, e espaços afectos à estrutura ecológica necessária ao equilíbrio da estrutura urbana.

ARTIGO 12.º – Qualificação do Solo

O solo urbano objecto do PPV integra os seguintes espaços, classificados pelo uso dominante do solo:

- a) Espaços de Uso Especial (EUE)
- b) Espaços Centrais (EC)
- c) Espaços Residenciais (ER)
- d) Espaços de Equipamentos (EE)
- e) Espaços Verdes (EVPU e EVPR)
- f) Unidade de Execução (UE)

ARTIGO 13.º – Espaços de Uso Especial (EUE)

Os Espaços de Uso Especial identificam-se pela unidade que lhe é conferida pelo desenho urbano, volumetria e arquitectura, e que se traduz numa ambiência que a caracteriza. Esta zona está delimitada na Planta de Implantação (Zonamento), ficando o licenciamento de obras neste espaço sujeito aos seguintes condicionamentos:

1 – Manutenção das características do edificado, permitindo-se obras de restauro, beneficiação, reabilitação e remodelação;

2 – Permitir-se-ão obras de ampliação, quando a Câmara Municipal do Funchal considerar que a parte do edifício, ou edifícios, objecto da pretensão de intervenção não representa um elemento com interesse urbanístico, arquitectónico ou cultural, ou quando a intervenção pretendida vem valorizar arquitectonicamente o imóvel, e desde que não descaracterize a morfologia do edificado. A área ampliada não poderá representar mais do que 10% da construção existente, verificada à data da entrada em vigor do presente Plano, nem poderá alterar o número máximo de pisos existentes.

3 – As obras de construção deverão observar os condicionamentos arquitectónicos descritos nos artigos 19º a 31º.

4 – Qualquer obra a realizar nesta categoria de espaço, fica sujeita a parecer da Direcção Regional dos Assuntos Culturais (DRAC).

ARTIGO 14.º – Espaços Centrais (EC)

A área Espaços Centrais, delimitada na Planta de Implantação (Zonamento) do PPV, é destinada à reabilitação funcional do edificado, sendo o licenciamento de obras sujeito aos seguintes condicionamentos:

1 – Manutenção das características do edificado, permitindo-se obras de restauro.

2 – Permitir-se-ão obras de ampliação, desde que não descaracterizem a morfologia do edificado. Estas estão limitadas aos máximos definidos pelos elementos complementares do Plano.

3 – Serão permitidas obras de alteração quando se considerar que o edifício existente não representa um elemento com interesse urbanístico, arquitectónico ou cultural, e que o projecto proposto contribui para a valorização do conjunto edificado.

4 – Só serão admitidos os alinhamentos e alturas de fachada determinados no PPV.

5 – Os logradouros devem constituir áreas verdes permeáveis, sendo interdita a sua ocupação com construções ou pavimentos impermeáveis, excepto quando, comprovadamente, se provar insalubridade na sua manutenção.

6 – Para pisos recuados será cumprida a regra dos 45º.

7 - As obras de construção deverão observar os condicionamentos arquitectónicos descritos nos artigos 19º a 32º.

ARTIGO 15.º – Espaços Residenciais (ER)

As áreas Espaços Residenciais [ER(a), ER(b), ER(c) e ER(d)] visam a manutenção das características morfológicas, do ambiente e da imagem urbana, assim como a revitalização social e funcional. O licenciamento de obras nestes espaços fica sujeito aos seguintes condicionamentos:

1 – Manutenção das características do edificado, permitindo-se obras de restauro.

2 – Permitir-se-ão obras de ampliação, desde que não descaracterizem a morfologia do edificado. Estas estão limitadas aos máximos definidos pelos elementos complementares do Plano.

3 – Serão permitidas obras de alteração quando se considerar que o edifício existente não representa um elemento com interesse urbanístico, arquitectónico ou cultural, e que o projecto proposto contribui para a valorização do conjunto edificado.

4 – Só serão admitidos os alinhamentos e alturas de fachada determinados no PPV.

5 – Os logradouros devem constituir áreas verdes permeáveis, e sendo interdita a sua ocupação com construções ou pavimentos impermeáveis, excepto quando, comprovadamente, se provar insalubridade na sua manutenção.

6 – As obras de construção deverão observar os condicionamentos arquitectónicos descritos nos artigos 19º a 32º.

ARTIGO 16.º – Espaços de Equipamentos (EE1 e EE2)

As áreas de Espaços de Equipamentos delimitados na Planta de Implantação correspondem ao equipamento colectivo já existente, nomeadamente a Escola Maria Eugénia Canavial (EE1) e a Igreja Anglicana (EE2), assim como os edifícios adjacentes de apoio, incluindo as áreas verdes urbanas existentes, classificadas no artigo 17º deste Regulamento e identificadas na Planta de Implantação (Zonamento). O licenciamento de obras nestes espaços fica sujeito aos seguintes condicionamentos:

1 – Nesta classe de espaço apenas são permitidas obras de remodelação e ampliação, desde que não sejam alterados os usos e as características construtivas dos edifícios e visem melhorar as condições habitacionais e funcionais existentes.

2 – Nas obras de ampliação o aumento de área não pode ultrapassar 10% da superfície de pavimento existente à data de entrada em vigor do presente Plano.

3 – Exceptuam-se nestes espaços as faixas confinantes com arruamentos onde a construção é admitida com profundidade de 15 metros, com um número de pisos não superior a três de construção emergente, e dois pisos em cave.

4 – Sem que seja comprometida a estruturação urbanística da zona, poderá ser autorizada, a título excepcional, construção nova, apenas para fins sociais.

5 – Não é permitida a afectação destas zonas a outras finalidades.

6 – As obras de construção deverão observar os condicionamentos arquitectónicos descritos nos artigos 19º a 32º.

ARTIGO 17.º – Espaços Verdes (EVPU e EVPR)

Os Espaços Verdes são áreas urbanas de interesse, do ponto de vista do enquadramento paisagístico e ambiental de áreas edificadas, tendo uma função essencial na valorização da estrutura verde da cidade do Funchal, pelo que as identificadas neste Plano se submetem às seguintes regras:

1 – Nestas zonas apenas serão admitidas recuperações de construções já existentes.

2 – O jardim público a criar dentro da Unidade de Execução é igualmente “*non aedificandi*”.

ARTIGO 18.º – Unidade de Execução (UE)

1 – As Unidades de Execução constituem áreas fomentadoras de transformação urbana sustentada e de desenvolvimento económico, onde se inserem espaços residenciais, turísticos e espaços verdes públicos. Na Planta de Implantação é identificada uma **Unidade de Execução (UE)**.

2 – Esta unidade está afectada a um mecanismo de perequação, em função do Índice Médio de Utilização (IMU) e da Área de Cedência Média (ACM) determinados em sede de Plano, e cujos cálculos se encontram estabelecidos nos anexos correspondentes ao Programa de Execução.

3 – A operacionalização do sistema perequação encontra-se descrita no Capítulo IV do presente Regulamento.

SECÇÃO II

REGRAS DE EDIFICABILIDADE

ARTIGO 19.º – Condicionamentos Gerais

Deve dar-se especial atenção à situação morfológica de qualquer intervenção arquitectónica a desenvolver na área do PPV, pelo que se determina que:

1 – As novas construções terão de evitar intervenções no conjunto edificado em termos de desenho urbano, que possam desvirtuar o carácter do espaço em causa.

2 – A profundidade máxima para habitação é de 15 metros, exceptuando-se para os casos previstos neste regulamento, os hotéis ou outros equipamentos de interesse público, em que é definida casuisticamente.

3 – A montagem de estruturas ou taipais provisórios para a execução de obras nos edifícios deve ter um prazo curto de ocupação, não ultrapassando o período de tempo previsto para a realização da obra;

4 – Os taipais para vedação de estaleiro de obra devem apresentar uma imagem cuidada, e adequada (em dimensionamento, forma e materiais utilizados) às características e condições do espaço urbano em causa, ocupando o mínimo de área possível, e não devem constituir qualquer risco ou impedimento para a circulação pedonal ou automóvel.

5 – A aplicação de ar condicionado nas fachadas dos edifícios só poderá ser admitida se esta se encontrar embutida nas mesmas, e ocultada por grelha ou por outro dispositivo de ocultação das máquinas.

ARTIGO 20.º – Implantação e Alinhamentos

1 – As construções, reconstruções, ampliações ou alterações de imóveis situados na área do PPV devem respeitar sempre que possível o alinhamento e a altura das fachadas das construções adjacentes.

2 – Sempre que um edifício existente necessite de ser demolido, qualquer outro que o venha a substituir deverá respeitar os alinhamentos predominantes.

3 – Para a definição da altura da fachada dominante no conjunto, a respeitar sempre que possível, não será elemento relevante o facto de existirem contiguamente edificações que excedam o valor máximo da parcela.

ARTIGO 21.º – Estacionamento e Garagens

A construção de novos edifícios deve prever, sempre que possível, e desde que não sejam postos em causa valores de interesse patrimonial, a existência de área de estacionamento no seu interior, com dimensão adequada ao tipo de utilização previsto e sempre em espaço fechado.

ARTIGO 22.º – Volumetria

1 – As construções, reconstruções, ampliações ou alterações dos edifícios devem respeitar sempre a estrutura volumétrica das construções envolventes.

2 – Para a definição da volumetria dominante no conjunto, a respeitar sempre que possível, terá de ser tida em conta a necessidade de se garantir a morfologia recortada que o conjunto edificado apresenta.

3 – As construções previstas para os espaços livres de domínio privado devem respeitar as volumetrias permitidas, considerando as disposições deste artigo e a legislação aplicável no âmbito do RGEU.

ARTIGO 23.º – Estrutura

Nas construções, reconstruções, ampliações ou alterações, deve prestar-se particular atenção à expressão que a solução estrutural escolhida terá no aspecto final do imóvel e, conseqüentemente, no conjunto em que se insere, não pondo nunca em causa o valor de ambos.

ARTIGO 24.º – Coberturas

1 – Nas construções, reconstruções, ampliações ou alterações, deve prestar-se particular atenção ao impacto das novas coberturas na imagem dos edifícios e do conjunto urbano em que os mesmos se inserem, devendo aquelas apresentar formas e materiais dialogantes com o carácter destes.

2 – Caso se verifique uma intervenção recente na cobertura de qualquer edifício existente e a mesma seja considerada dissonante, deve proceder-se à sua substituição, para que a sua expressão se reintegre na do conjunto ou do edifício.

3 – A inclinação das coberturas não pode ultrapassar os 30º.

4 – A substituição de telhados será feita mantendo a aparência do telhado original.

5 – Caso a intervenção se verifique em construções tradicionais com estrutura de suporte da cobertura em madeira, esta estrutura será obrigatoriamente recuperada ou substituída por outra de forma e resistência idênticas.

6 – Não é obrigatório o uso de telha em mais de 50% das coberturas, mas sempre que se opte por este tipo de cobertura terá de ser em cerâmica de cor de tijolo.

7 – Não é permitida a aplicação de fibrocimento, chapas onduladas ou telhas vidradas ou de cor diferente da descrita no ponto 6.

8 – As águas dos telhados devem concorrer por cumeeira.

9 – São permitidos terraços desde que, pela sua localização e dimensão, não comprometam a qualidade dos edifícios ou do conjunto em que se inserem. O seu revestimento tem de ser em tijoleira de cor natural.

10 – Deve prever-se o correcto escoamento das águas pluviais, de modo a evitar infiltrações nas empenas dos edifícios contíguos.

ARTIGO 25.º – Fachadas

1 – No tratamento das fachadas dos imóveis situados na área de intervenção, deve prestar-se particular atenção à imagem do edifício existente e/ou do conjunto urbano em que o mesmo se insere, devendo as novas fachadas apresentar formas e materiais dialogantes com o carácter daqueles.

2 – Sempre que nas fachadas a preservar existam elementos dissonantes, ligeiros ou profundos, deve proceder-se à sua remoção e à reposição dos elementos adulterados na sua expressão original.

3 – Os imóveis que se encontrem em franco estado de degradação ou apresentem deficiente condição das suas fundações, por se apresentarem elementos de risco para a segurança do edificado, poderão ser demolidos.

4 – As fachadas das novas construções poderão apresentar, no seu tratamento, uma linguagem arquitectónica contemporânea, respeitando, sem mimetismo, a envolvente próxima.

5 – Não é permitida a colocação de elementos decorativos que de alguma forma possam comprometer a qualidade dos edifícios.

6 – As fachadas posteriores dos edifícios apresentarão tratamento adequado.

7 - É interdito o encerramento sob qualquer forma das áreas de varandas ou terraços das edificações.

ARTIGO 26.º – Paramentos, Revestimentos e Acabamentos

1 – Elementos de fachada em pedra de cantaria aparente:

a) Os elementos deste tipo – sejam estruturais, de composição ou decorativos – devem ser integralmente preservados, não se admitindo o seu desmonte para posterior reconstrução ou recolocação noutros locais;

b) Os elementos executados em pedra de cantaria aparente não devem ser pintados ou revestidos, salvaguardando-se as situações em que, pelo tratamento dado à pedra, se evidencie a necessidade desse revestimento;

c) As paredes de pedra empenada, sempre que se pretendam conservar, têm ser consolidadas sem criar tenções nas edificações adjacentes, devendo essa consolidação fazer-se adoptando terapêutica adequada;

d) As cantarias, vergas, ombreiras, peitoris e soleiras serão lavadas e nunca rebocadas ou pintadas.

2 – Fecho de vãos ou outros elementos em madeira ou ferro:

a) Os elementos deste tipo, nos quais se incluem portões, portas, caixilharias e portadas interiores, bem como elementos estruturais ou decorativos, devem ser mantidos na sua expressão original;

b) Devem ser pintados de acordo com a expressão do edifício ou em cores cuidadosamente harmonizadas com as envolventes;

c) Em caso de degradação, devem ser substituídos por outros análogos em técnica, material e desenho;

d) Caso se apresente necessária a sua substituição completa, deve ser utilizada uma expressão compatível com o carácter do edifício.

3 – Fecho de vãos ou outros elementos em alumínio:

a) Elementos deste tipo, nos quais se incluem portões, portas, caixilharias e portadas interiores, poderão ser executados em alumínio desde que este possua qualidade elevada, seja tratado por forma a integrar-se devidamente no contexto em termos de expressão material e desenho, e seja proposto no âmbito de um projecto de reabilitação ou nova construção com qualidade e características capazes de justificarem a sua utilização;

b) Não é permitida a utilização deste material em substituição de outros existentes em fachadas antigas, característicos dessas arquitecturas;

c) A Câmara Municipal deve adoptar as medidas necessárias junto da população residente no sentido de que sejam substituídos os elementos que, de acordo com o referido, se apresentem como dissonantes.

4 – Revestimento de parede em reboco:

a) Sempre que se apresente necessária a recuperação de uma fachada com revestimento em reboco, deve ter-se em conta o tipo de alvenaria que lhe serve de suporte, pelo que, caso apareçam superfícies de cantaria originalmente tratado para ficar à vista, o reboco não deve ser repostos;

b) Só são permitidos rebocos sobre paramentos constituídos por alvenarias grosseiras que ostentem elementos salientes em cantaria (cunhais, cornijas, padieiras e ombreiras), ou

sobre paramentos de alvenaria de pedra de dimensão irregular, não aparelhada, com travação ou ligação por argamassa;

c) Não deve ser removido o reboco em paredes de alvenaria de pedra, mas somente naquelas em que a sua construção evidencie claramente essa vocação;

d) Os edifícios construídos ou revestidos com paramentos de pedra regular, aparelhada, ou com alvenaria constituída por elementos irregulares, travados pela maneira como se encontram dispostos, sem presença de argamassa, têm que manter a pedra à vista.

5 – Outros tipos de revestimento ou expressão de parede:

a) Os materiais a utilizar nos paramentos de fachada serão o reboco liso e a pedra da região;

b) Podem admitir-se outros revestimentos em casos devidamente fundamentados;

c) No revestimento exterior das fachadas dos edifícios é proibida a aplicação de: rebocos e tintas texturadas; materiais cerâmicos ou azulejos decorativos; marmorites, imitações de pedra ou tintas marmoritadas; aglomerados e outros materiais sintéticos; rebocos de cimento aparente; reboco a imitar a textura de cantarias ou a de outros materiais de construção.

6 – Tinta a aplicar sobre reboco ligeiro:

a) Se o reboco for de cal hidráulica as superfícies devem ser caiadas;

b) Se o reboco for de cimento deve ser utilizada tinta de água.

7 – Cores:

a) Nas fachadas, para além das cores dos materiais naturais, nomeadamente a pedra de cantaria ou a telha cerâmica, somente são permitidas as cores constituídas pelos pigmentos naturais de aplicação na Arquitectura tradicional da região: pintura ou caiação a branco, creme, ou caiação a ocre amarelo e sangue-de-boi;

b) Nos muros são permitidas as cores referidas em a);

c) Independentemente das cores escolhidas, de entre as possíveis, só é permitida a utilização de duas cores nas diversas partes componentes do edifício: uma cor nas fachadas, que no caso de rebocos, pode ser usada cumulativamente com o granito; uma cor para socos, cunhais e cornijas; uma cor para portas, janelas, portões e guardas, que pode ser aplicada cumulativamente com o branco;

d) Independentemente do referido anteriormente, pode usar-se ainda a madeira tratada na construção de telheiros, pérgolas ou outros elementos anexos ao edifício.

8 – Limpeza da pedra:

a) A limpeza das alvenarias de pedra deve fazer-se através de processos simples, nomeadamente, por meio do humedecimento da superfície e uso de escova de cerda;

b) Não é permitida a limpeza de pedra com recurso a jacto de areia sob pressão ou adição de produtos químicos;

c) No caso de identificação de patologias da pedra, como o aparecimento de salitre ou a sua desagregação, deve ser consultado um especialista com vista à determinação do método de limpeza mais adequado.

9 - Juntas:

a) Não é permitida a abertura e a pintura das juntas de argamassa entre blocos de pedra, nas paredes de alvenaria à vista;

b) Nas paredes de pedra miúda à vista, as juntas devem ser fechadas com rachão.

10 – Socos, cunhais e alizares:

a) Os socos, cunhais, alizares, barras, cornijas e outros elementos ornamentais devem ser executados em reboco pintado ou pedra de cantaria;

b) Devem ser respeitadas, quando existirem, as composições pictóricas dos edifícios, em cornijas, cunhais e socos.

11 – Sistemas de obscurecimento:

a) Sempre que possível, devem ser preservadas as portadas interiores em madeira, não sendo permitida a sua substituição, ou o seu complemento, pelas já generalizadas persianas ou portadas exteriores em plástico, madeira ou alumínio, dado serem elementos dissonantes relativamente à imagem da Zona;

b) Sempre que os elementos originais tenham sido já substituídos, devem ser removidos os novos elementos, retomando-se o sistema de obscurecimento de vãos tradicional.

12 – Pormenores notáveis existentes em diversos materiais:

a) É proibida a destruição, alteração ou transladação de pormenores notáveis, nomeadamente gradeamentos, ferragens, cantarias, elementos decorativos, brasões ou quaisquer outros;

b) Nos restauros devem ser recuperados igualmente os pormenores notáveis existentes;

c) As ferragens que, pela sua antiguidade e/ou pela sua técnica de execução, se considerem importantes para a leitura da imagem arquitectónica das edificações, devem ser preservadas;

d) Somente quando se verificar de todo impossível a sua manutenção, ou quando tenham sido introduzidas recentemente e sejam consideradas dissonantes em relação à expressão geral da fachada, se deve proceder à sua substituição, utilizando-se o material tradicional e um desenho igual ou análogo ao dos elementos originais, ou diferentes, desde que consonantes com as características da fachada;

e) As soleiras, os embasamentos e os peitoris em cantaria negra da região, madeira ou ferro, devem ser mantidos, recuperando-se sempre que apresentem sinais de degradação, pelo que não será permitida a sua substituição ou adulteração por revestimento em cimento, material cerâmico ou placagem de mármore, ardósia, granito, ou outros;

f) Caso a sua presença já seja um facto, deve repor-se a expressão primitiva da fachada;

g) As guardas de sacada ou janela e os outros pormenores decorativos em ferro fundido ou forjado, devem ser mantidos ou recuperados tendo em consideração a sua técnica de execução e o seu desenho;

h) Os portões devem ser realizados em madeira ou ferro, de acordo com projecto que garanta a integração do seu desenho no espaço envolvente.

13 – Tubos de queda:

- a) Os tubos de queda e os algerozes à vista deverão ser removidos para que seja possível uma leitura correcta dos beirais tradicionais;
- b) Não obstante o referido no ponto anterior, exceptuam-se os executados em ferro fundido ou chapa que se apresentem como parte integrante da composição original do edifício;
- c) As novas construções devem preconizar soluções inovadoras tendo em vista o eficaz escoamento das águas de cobertura;

14 – Abertura de vãos:

- a) Só é permitida a alteração de vãos, em número e dimensão, em condições estritamente necessárias à adaptação da função e melhoria de condições de ventilação, salubridade e iluminação;
- b) A abertura de montras exteriores só é permitida a título de excepção e mediante a apresentação de projecto que garanta o respeito pelas proporções do edifício.

ARTIGO 27.º – Elementos Justapostos às Construções

1 – Elementos publicitários ou informativos:

- a) A instalação de elementos deste tipo apenas é permitida em situações nas quais não seja posto em causa o valor do imóvel, do conjunto construído ou do espaço urbano em que se insere, pelo que se deve ter em atenção a dimensão do elemento previsto, a sua expressão material e ainda o seu enquadramento, bem como a sua posição relativamente à construção – adogada ou saliente – para além do tipo de iluminação;
- b) Não é autorizada a instalação de elementos publicitários ou informativos com iluminação intermitente;
- c) Não é permitida a publicitação de produtos ou marcas comerciais, exceptuando-se os casos em que estas constituam a única forma de identificação do estabelecimento;
- d) Elementos do tipo «toldo» só são permitidos caso a sua expressão – em termos de desenho, materiais e dimensão – bem como a sua posição de colocação, sejam compatíveis com a qualidade do imóvel e do espaço urbano, não sendo permitidos elementos deste tipo executados em plástico ou outros materiais afins.

2 – Conduitas de fumo, electricidade, saneamento, telefone e aparelhos de ar condicionado:

- a) A instalação de elementos deste tipo deve ter em conta o valor do imóvel, procurando-se soluções que não o prejudiquem, dependendo a sua autorização da apresentação de projecto próprio, previamente aprovado;
- b) Não é permitida a colocação exterior de aparelhos de ar condicionado sem ficarem ocultos.

3 – Antenas de TV e outras:

- a) Não é permitida a instalação de antenas externas;
- b) É proibida a instalação a título individual de antenas parabólicas, admitindo-se apenas uma solução de uso colectivo que impeça a sua proliferação descontrolada;

c) Não é permitida a instalação de painéis solares sobre os telhados, para não prejudicar a leitura global do edifício e de todo o conjunto histórico, exceptuando-se, neste domínio, todas as novas construções ou remodelações que preconizam a perfeita integração dos elementos mencionados e de forma praticamente oculta;

d) Todos os elementos referidos neste Artigo, instalados anteriormente à entrada em vigor deste Regulamento, e em desacordo com o mesmo, devem ser objecto de uma avaliação cuidada, imóvel a imóvel, no sentido de que seja apreciado o seu impacto tanto nos próprios edifícios como no conjunto em que se inserem.

ARTIGO 28.º – Caves e Sótãos

1 – Em qualquer dos níveis e tipologias de construção considerados neste Regulamento, somente é permitida a construção de caves e aproveitamento de sótão desde que estes não colidam com as características da própria edificação ou com as características dominantes das construções envolventes.

2 – As caves dos edifícios para habitação colectiva, escritórios ou serviços, devem destinar-se a estacionamento automóvel.

3 – Só é permitida a instalação de cozinhas, instalações sanitárias ou qualquer outro dispositivo que careça de escoamento, em cave, quando a sua ligação à rede pública puder ser conseguida por gravidade.

4 – Na instalação e depósito de garrafas de gás em caves para a servir fogões de cozinha e aparelhos de aquecimento de água, deve sempre garantir-se o arejamento do espaço, de modo a que qualquer derrame de gás se escoie directamente para o exterior do edifício.

5 – A utilização de sótãos é limitada ao foro doméstico ou como complemento da habitação, seguindo as seguintes disposições:

a) A iluminação ser zenital;

b) O recurso a mansardas não é permitido, podendo, no entanto, ser admitida a construção de trapeiras sobre as coberturas, para efeitos de iluminação e ventilação de eventuais aproveitamentos de espaços correspondentes aos desvãos dos telhados;

c) A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção é de 0,50m.

ARTIGO 29.º – Logradouros

1 – Os logradouros devem ser devidamente preservados e mantidos em estado de conservação condigno, assegurando-se a sua permeabilidade e salubridade.

2 – Não é permitida a colocação de coberturas sobre logradouros ou saguões.

3 – As superfícies pavimentadas não podem ultrapassar 20% da sua área livre total.

4 – O plante de vegetação terá de garantir a circulação de veículos de emergência no caso da obrigatoriedade da sua passagem.

ARTIGO 30.º – Segurança Contra Riscos de Incêndio

As características e os materiais utilizados nas construções mais antigas situadas na parcela obrigam a prestar particular atenção ao risco de incêndio, pelo que:

a) – Nas novas construções, ou reconstruções, devem ser cumpridas as disposições contidas na regulamentação em vigor, aconselhando-se a instalação de bocas-de-incêndio incorporadas no próprio edifício.

b) – Os decretos referidos no número anterior devem também ser aplicados a construções antigas a remodelar.

c) – As novas construções e reconstruções, quando contíguas, devem ser providas de corta-fogos nos respectivos muros comuns.

d) – Os edifícios, ou partes de edifícios, não destinados a habitação, devem ser equipados com sistemas de detecção de incêndio em perfeito funcionamento.

e) – Os seus elementos interiores, de suporte ou revestimento, devem ser executados com materiais não combustíveis.

ARTIGO 31.º – Conservação, Limpeza e Beneficiação dos Prédios

1 – Todos os proprietários são obrigados a manter os seus prédios em perfeito estado de conservação.

2 – Nos casos de ruína, o proprietário é obrigado a executar e dar continuidade a obras de limpeza e reabilitação dos edifícios, no prazo máximo de um mês após a notificação camarária, sem prejuízo de legislação aplicável.

3 – Caso não se verifique o cumprimento do disposto na alínea anterior, a Câmara Municipal efectuará as obras necessárias, reclamando posteriormente ao proprietário os encargos financeiros decorrentes.

ARTIGO 32.º – Edifícios Pertencentes a Vários Proprietários

Para preservar a integridade dos edifícios pertencentes a vários proprietários, não é permitida a utilização de diferentes cores, materiais e formas em cada parte do edifício.

CAPITULO IV

EXECUÇÃO DO PLANO

ARTIGO 33.º – Princípios

1 – A execução do PPV no cumprimento do preconizado na alínea j) do artigo 70º do SRGT, caberá ao município a sua promoção de forma coordenada e programada com a colaboração de entidades públicas e privadas.

2 – O sistema de execução do PPV adoptará preferencialmente a forma de contrato de urbanização, sem prejuízo da possibilidade de recurso aos outros instrumentos de execução previstos na lei.

ARTIGO 34.º – Unidade de Execução

1 – A delimitação da unidade de execução constitui a base para a definição das acções de perequação compensatória.

2 – O PPV delimita uma Unidade de Execução (UE) que determina a necessidade de assegurar um desenvolvimento harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos pelo plano:

UE – constituída por:

- Unidade hoteleira de cinco estrelas (com 44 quartos, SPA e estacionamento em cave);
- Edifício de habitação colectiva (com 33 apartamentos: 24 tipo T2 e 9 tipo T3);
- Jardim Público
- Arruamento Municipal

ARTIGO 35.º – Mecanismos de Perequação Compensatória

Os mecanismos de perequação compensatória nos termos do preconizado na alínea l) do artigo 70º do SRGT adoptados para o PPV, são referentes à Unidade de Execução (UE) considerada isoladamente nos seguintes termos:

1 – O conceito de Superfície Global (SG) para cálculo do Índice Médio de Utilização (IMU) que é igual a 1,63.

2 – O conceito de Área de Cedência Média (ACM) que é de 0,264 m² por metro quadrado de construção.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 36.º – Vigência do Plano

O PPV tem um período máximo de vigência de dez anos, com início após a publicação.

ARTIGO 37.º – Prevalência do Plano Director Municipal

Em tudo o que não esteja regulamentado no PPV, aplicam-se as disposições do Plano Director Municipal do Funchal.

ARTIGO 38.º – Dinâmica dos Instrumentos de Gestão Territorial

1 – Com a entrada em vigor do PPV e durante o seu período de vigência, o Plano Director Municipal do Funchal deixa de estabelecer as regras de ocupação na respectiva área de intervenção.

2 – Nos termos da legislação aplicável, até 90 dias após a entrada em vigor do PPV, a Câmara Municipal do Funchal promoverá a alteração por adaptação do seu Plano Director Municipal, através da reformulação dos elementos escritos e desenhados da parte afectada.

ARTIGO 39.º – Entrada em Vigor

O PPV entra em vigor na data da sua publicação no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira.