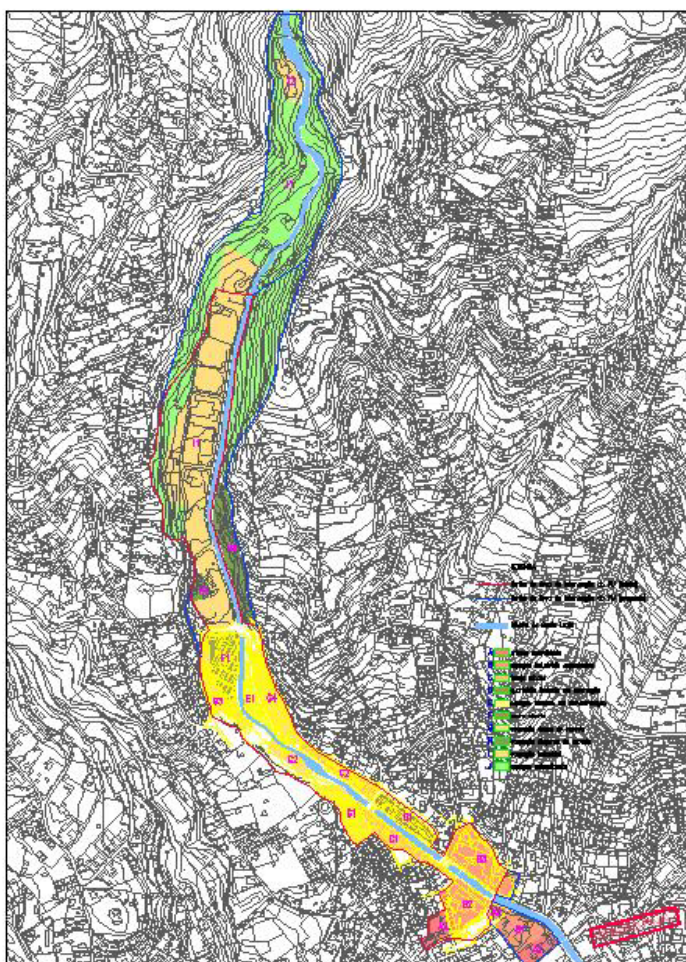




Plano de Urbanização RIBEIRA DE SANTA LUZIA



REGULAMENTO



RESOLUÇÃO Nº1231/2004

A Assembleia Municipal do Funchal aprovou, em 29 de Abril de 2004, e sob proposta da Câmara Municipal, o Plano de Urbanização da Ribeira de Santa Luzia.

O Plano de Urbanização da Ribeira de Santa Luzia foi elaborado no cumprimento do artigo 60º do Regulamento do Plano Director Municipal do Funchal, uma vez que a área por ele abrangida está classificada na sua Planta de Ordenamento como “Zona de Reconversão Urbanística”.

A sua elaboração foi acompanhada, nos termos da legislação em vigor, pela Direcção Regional de Urbanismo, da Secretaria Regional do Equipamento Social e Ambiente, e mereceu parecer favorável.

Foi verificada a correcta inserção no quadro legal em vigor, à data da sua elaboração, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelos Decreto-Leis n.º 211/92, de 8 de Outubro, 155/97, de 24 de Junho, 292/95, de 14 de Novembro, e 156/97, de 24 de Junho, adaptado à Região Autónoma da Madeira pelo Decreto Legislativo Regional n.º 19/90/M, de 23 de Julho.

O Plano de Urbanização da Ribeira de Santa Luzia contém, na sua área de intervenção, uma alteração ao previsto no Plano Director, porquanto, em área classificada neste Plano como “Zona de Equipamentos Colectivos e Serviços Públicos” introduz a classificação “Área de Actividades de Serviços, Logística e Industrial”, justificada em relatório e regulamento com a expectativa de requalificação a prazo das indústrias existentes, vocacionando toda a área para equipamentos e serviços com maiores exigências de áreas e acessibilidade, na proximidade do centro da cidade, admitindo, segundo o artigo 33º do Regulamento do Plano de Urbanização, usos para além dos previstos no artigo 67º do Regulamento do Plano Director Municipal.

Considerando a recente legislação que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, consubstanciada no Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos - Leis n.º 53/2000, de 7 de Abril, e n.º 310/2003, de 10 de Dezembro adaptado à Região Autónoma da Madeira pelo Decreto Legislativo Regional nº 8-A/2001/M, de 20 de Abril, e a nova orgânica do Governo Regional, aprovada pelo Decreto Regulamentar Regional nº 43/2000/M, de 12 de Dezembro, resolve o Conselho do Governo, sob proposta do Secretário Regional do Equipamento Social e Transportes, ao abrigo do disposto no artigo 8º, nº 3, do Decreto Legislativo Regional nº 8-A/2001/M, de 20 de Abril, o seguinte:

1 - É ratificado o Plano de Urbanização da Ribeira de Santa Luzia, cujo Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes fazem parte integrante da presente Resolução, ficando os respectivos originais arquivados na Secretaria Geral da Presidência do Governo.

2 – Fica alterado, na área de intervenção do Plano de Urbanização, o disposto no artigo 67º do Regulamento do Plano Director Municipal do Funchal.

3 – Mais resolve proceder à respectiva publicação no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira e no Diário da República.

Presidência do Governo Regional da Madeira, 2 de Setembro de 2004.

O Presidente do Governo Regional

(Alberto João Cardoso Gonçalves Jardim)

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA RIBEIRA DE SANTA LUZIA

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º (Âmbito)

A área de intervenção do presente Plano de Urbanização, adiante designado Plano, é a que consta da Planta de Zonamento anexa a este Regulamento, que dele faz parte integrante.

ARTIGO 2º (Constituição)

- O Plano é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:
 - Regulamento, traduzido graficamente nas plantas referidas nas alíneas b) e c) do presente número;
 - Planta de Zonamento, à escala 1/ 2 000, assinalando as diversas categorias de espaço.
 - Planta Actualizada de Condicionantes, à escala 1 / 5 000, assinalando as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública.
- Constituem elementos complementares do Plano:
 - o Relatório;
 - a Planta de Enquadramento, à escala 1 / 10 000, abrangendo a área de intervenção e a zona envolvente, assinalando aquela, bem como as principais vias de comunicação que a servem;
 - Programa de Execução;
 - Plano de Financiamento.
- Constituem anexos ao Plano, os seguintes elementos:
 - Os estudos de caracterização física, social, económica e urbanística que fundamentam a solução proposta;
 - A Planta da Situação Existente, à escala 1:2000
 - O extracto do Regulamento, a Planta de Síntese e a Planta de Condicionantes do P.D.M. do Funchal, adiante designado por PDM.

ARTIGO 3º (Objecto)

- A área de intervenção do Plano está classificada no P.D.M. como Espaço Urbano, e é abrangida pelas seguintes classes de espaços:
 - Espaços Urbanos / Zona Central – predominantemente terciária
 - Espaços Urbanos / Zona Central – predominantemente habitacional
 - Zona de Reconversão Urbanística
 - Estação de Transferência
 - Zona Industrial
 - Zona de Equipamentos Colectivos e Serviços Públicos
 - Zona Verde de Protecção
- O Plano conforma-se com o P.D.M. estabelecendo as regras de ocupação da área de intervenção em causa, criando as Categorias de Espaços, referidas no Art.º 8º do presente Regulamento.

ARTIGO 4º (Definições)

O Plano adopta as definições constantes do Regulamento do P.D.M.

ARTIGO 5º (Vinculação)

Todas as intervenções, quer de iniciativa pública, quer de iniciativa privada e cooperativa, a realizar na área abrangida pelo Plano, obedecem obrigatoriamente às presentes disposições, sem prejuízo das atribuições e

competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

CAPÍTULO II
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS
RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA AO USO DOS
SOLOS

ARTIGO 6º
(Âmbito)

Regem-se pelo disposto no presente Capítulo e na legislação aplicável, as servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas e delimitadas na Planta de Condicionantes:

- a) Vias de Comunicação – ER nº 101
- b) Telecomunicações – Feixe Hertziano

ARTIGO 7º
(Usos e Construções)

Nos prédios objecto de servidões administrativas ou outras restrições de utilidade pública, os usos e construções que vierem a merecer parecer das entidades competentes, nos termos da legislação aplicável, ficam sujeitos ao cumprimento obrigatório das regras constantes do presente Regulamento.

CAPÍTULO III
CATEGORIA DE ESPAÇOS

ARTIGO 8º
(Categorias de Espaço)

A área de intervenção do Plano é constituída pelas seguintes categorias de espaços, conforme delimitação na Planta de Zonamento:

- a) Áreas Consolidadas - são áreas predominantemente residenciais, consolidadas do ponto de vista da estruturação urbanística, e bastante condicionadas face à estrutura cadastral existente, que se encontram identificadas na Planta de Zonamento e neste Regulamento por: AC 1, AC 2, AC 3, AC 4, AC 5, AC 6, AC 7, AC 8 e AC 9.
- b) Áreas de Renovação - são áreas expectantes, a maior parte deles correspondentes a antigas ocupações industriais, algumas das quais vêm sendo utilizados como parques de estacionamento tarifado, que se encontram identificadas na Planta de Zonamento e neste Regulamento por: AR 1, AR 2, AR 3, AR 4, AR 5 e AR 6
- c) Áreas de Reconversão Urbanística – São áreas onde predomina uma ocupação de encosta, mais desqualificada do ponto de vista urbanístico, uma vez que não dispõem de uma rede viária estruturante, sendo os acessos efectuados por caminhos rudimentares e escadas e encontram-se identificadas na Planta de Zonamento e neste Regulamento por:
ARU 1
ARU 2
- d) Áreas Verdes e de Equipamento Colectivo - São áreas que correspondem a espaços públicos não viários, individualizando-se as seguintes subcategorias:
EVE – Espaço Verde de Protecção;
EVQ – Espaço Verde de Enquadramento
EPI – Espaços Públicos de Integração (EPI 1, EPI 2, EPI 3, EPI 4)
PU – Parque Urbano do Torreão
Alinhamentos arbóreos
- e) Conjunto Urbano com Interesse Patrimonial – corresponde a conjunto arquitectónico a manter, identificado na Planta de Zonamento e neste Regulamento por CE.
- f) Áreas de Actividades de Serviços, Logística e Industrial – correspondem a espaços ocupados e a ocupar com actividades que requerem áreas de implantação significativas, que se encontram identificadas na Planta de Zonamento e neste Regulamento por AASLI 1 e AASLI 2.

SECÇÃO I
DAS ÁREAS CONSOLIDADAS

ARTIGO 9º
(AC 1)

A área AC 1 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Admite-se a alteração dos usos actuais quando se verifique a remodelação profunda dos edifícios.
- b) A alteração de usos fica sujeita às seguintes condições:
 - b1) O r/c é de usos comercial / terciário e os restantes pisos são de uso habitacional.
 - b2) Na Rua dos Netos e nos gavetos poderá ser permitida a ocupação total dos edifícios com usos terciários;
 - b3) Na Rua dos Ferreiros poderá ser permitida a ocupação total dos edifícios com uso habitacional.
- c) São permitidas obras de remodelação e ampliação, desde que não sejam alteradas as características construtivas e as mesmas visem melhorar as condições de habitabilidade e funcionais dos edifícios.
- d) O número máximo de pisos é de 3.
- e) Nas obras de remodelação e ampliação deve garantir-se sempre o cumprimento do RGEU.
- f) Para efeitos do disposto no número anterior poderão os interessados efectuar a junção de parcelas confinantes.
- g) Não são permitidas varandas balançadas e corpos balançados, sobre o espaço público.
- h) As coberturas deverão ser revestidas com telha;
- i) São permitidas construções novas nos espaços ocupados por antigas instalações fabris ou em casos de edifícios que ameacem ruína, devidamente comprovada por vistoria municipal.
- j) As novas construções ficam sujeitas ao disposto nas alíneas d, e, f, g e h do presente artigo.
- k) No caso da construção de novos edifícios ou de profundas remodelações, deve ser considerado no interior do lote 1 lugar de estacionamento por cada fogo.
- l) A Câmara Municipal poderá prescindir da condição referida na alínea anterior nos casos em que:
 - l1) a dimensão do lote não comporte estacionamento nos logradouros;
 - l2) a largura dos arruamentos não permita o acesso ao interior dos lotes;
 - l3) a preservação das características arquitectónicas dos edifícios existentes seja prejudicada.

ARTIGO 10º
(AC 2)

A área AC 2 fica sujeitas às seguintes regras:

- a) Admite-se a alteração dos usos actuais quando se verifique a remodelação profunda dos edifícios.
- b) Na alteração de usos deverá ser considerada a utilização do r/c por comércio / terciário, sendo os restantes pisos de uso habitacional.
- c) São permitidas obras de remodelação e ampliação, desde que não sejam alteradas as características construtivas dos edifícios e visem melhorar as condições de habitabilidade e funcionais existentes.
- d) O número máximo de pisos é de 3.
- e) Nas obras de remodelação e ampliação deve garantir-se o cumprimento do RGEU.
- f) Para efeitos do disposto no número anterior poderão os interessados efectuar a junção de parcelas confinantes.
- g) Não são permitidas varandas balançadas e corpos balançados, sobre o espaço público;
- h) As coberturas deverão ser revestidas com telha;
- i) São permitidas construções novas nos espaços ocupados por antigas instalações fabris ou em casos de edifícios que ameacem ruína, devidamente comprovada por vistoria municipal.

- j) As novas construções ficam sujeitas ao disposto nas alíneas d, e, f, g e h do presente artigo.
- k) No caso da construção de novos edifícios ou de profundas remodelações, deve ser considerado no interior do lote 1 lugar de estacionamento por cada fogo.
- l) A Câmara Municipal poderá prescindir da condição referida na alínea anterior nos casos em que:
 - 1) a dimensão do lote não comporte estacionamento nos logradouros;
 - 2) a largura dos arruamentos não permita o acesso ao interior dos lotes;
 - 3) a preservação das características arquitectónicas dos edifícios existentes seja prejudicada.

ARTIGO 11º (AC 3)

A área AC 3 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Admite-se a alteração dos usos actuais quando se verifique a remodelação profunda dos edifícios.
- b) Na alteração de usos deverá ser considerada a utilização do r/c por comércio / terciário, sendo os restantes pisos de usos habitacional.
- c) São permitidas obras de remodelação e ampliação, desde que não sejam alteradas as características construtivas e as mesmas visem melhorar as condições de habitabilidade e funcionais dos edifícios.
- d) O número máximo de pisos é de 5.
- e) Nas obras de remodelação e ampliação, bem como nas novas construções deve garantir-se o cumprimento do RGEU.
- f) Para efeitos do disposto no número anterior poderão os interessados efectuar a junção de parcelas confinantes.
- g) Não são permitidas varandas balançadas e corpos balançados, sobre o espaço público;
- h) As coberturas deverão ser revestidas com telha;
- i) No caso da construção de novos edifícios ou de profundas remodelações, deve ser considerado no interior do lote 1 lugar de estacionamento por cada fogo.
- j) A Câmara Municipal poderá prescindir da condição referida na alínea anterior nos casos em que:
 - j1) a dimensão do lote não comporte estacionamento nos logradouros;
 - j2) a largura dos arruamentos não permita o acesso ao interior dos lotes;
 - j3) a preservação das características arquitectónicas dos edifícios existentes seja prejudicada.

ARTIGO 12º (AC 4a)

A área AC 4a fica sujeita às seguintes regras:

- a) Admite-se a alteração dos usos actuais quando se verifique a remodelação profunda dos edifícios, ou a construção de edifícios novos.
- b) Na alteração de usos, em qualquer dos casos referidos no número anterior, deverá ser considerada a utilização do r/c de uso comercial/terciário, sendo os restantes pisos de uso habitacional.
- c) A construção de novos edifícios, e obras de remodelação e ampliação nos edifícios existentes, fica sujeita às seguintes condições:
 - c1) sejam cumpridas as regras do RGEU;
 - c2) número máximo de pisos – 4;
 - c3) no caso do r/c ser comercial/terciário, o plano de fachada deverá recuar ao nível do primeiro piso por forma a criar uma galeria de circulação pública com dois metros de largura.
- d) Para efeitos do disposto no número anterior poderão os interessados efectuar a junção de parcelas confinantes.
- e) No caso da construção de novos edifícios ou de profundas remodelações, deve ser considerado no

interior do lote 1 lugar de estacionamento por cada fogo.

- f) A Câmara Municipal poderá prescindir da condição referida no número anterior nos casos em que:
 - f1) a dimensão do lote não comporte estacionamento nos logradouros;
 - f2) a largura dos arruamentos não permita o acesso ao interior dos lotes;
 - f3) a preservação das características arquitectónicas dos edifícios existentes seja prejudicada.

ARTIGO 13º (AC 4b)

A área AC 4b fica sujeita às seguintes regras:

- a) Admite-se o uso de serviços/equipamentos.
- b) A construção de novos edifícios fica sujeita às seguintes condições:
 - b1) sejam cumpridas as regras do R.G.E.U.;
 - b2) Nº máximo de pisos – 6, em relação às cotas da Rua 5 de Outubro;
 - b3) É obrigatória a existência de uma área de estacionamento privado dos edifícios no interior da parcela, a dimensionar de acordo com os parâmetros estabelecidos no P.D.M.

ARTIGO 14º (AC 5)

A área AC 5 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Admite-se a alteração dos usos actuais quando se verifique a remodelação profunda dos edifícios existentes ou a construção de novos edifícios, nas seguintes condições:
 - a1) O r/c é de uso comercial / terciário;
 - a2) os restantes pisos são de uso habitacional.
- b) É permitida a construção de novos edifícios, bem como obras de remodelação e ampliação desde que:
 - b1) sejam cumpridas as regras do RGEU;
 - b2) número máximo de pisos – 5;
 - b3) nos novos edifícios, ao nível do r/c, o plano de fachada deverá recuar por forma a criar uma galeria de circulação pública com dois metros de largura.
 - b4) Não serão permitidos corpos balançados para além do plano de fachada.
- c) Para efeitos do disposto no número anterior poderão os interessados efectuar a junção de parcelas confinantes.
- d) No caso da construção de novos edifícios ou de profundas remodelações, deve ser considerado no interior do lote 1 lugar de estacionamento por cada fogo.
- e) A Câmara Municipal poderá prescindir da condição referida na alínea anterior, nos casos em que:
 - e1) a dimensão do lote não comporte estacionamento nos logradouros;
 - e2) a largura dos arruamentos não permita o acesso ao interior dos lotes;
 - e3) a preservação das características arquitectónicas dos edifícios existentes seja prejudicada.

ARTIGO 15º (AC 6)

A área AC 6 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Admite-se a alteração dos usos actuais quando se verifique a remodelação profunda dos edifícios existentes ou a construção de novos edifícios, nas seguintes condições:
 - a1) O r/c pode ser de uso comercial / terciário;
 - a2) os restantes pisos são de uso habitacional.
- b) É permitida a construção de novos edifícios, bem como obras de remodelação e ampliação desde que:
 - b1) sejam cumpridas as regras do RGEU;
 - b2) número máximo de pisos – 3, com excepção do gaveto a Sul, que poderá ter 4 pisos.
 - b3) nos novos edifícios, ao nível do r/c, o plano de fachada deverá recuar por forma a criar uma

- galeria de circulação pública com dois metros de largura.
- b4) Não serão permitidos corpos balançados para além do plano de fachada.
- c) Para efeitos do disposto no número anterior poderão os interessados efectuar a junção de parcelas confinantes.
- d) Deverá ser considerado dentro do Lote 1 lugar de estacionamento por fogo.
- e) A Câmara Municipal poderá prescindir da condição referida na alínea anterior, nos casos em que:
- e1) a dimensão do lote não comporte estacionamento nos logradouros;
- e2) a largura dos arruamentos não permita o acesso ao interior dos lotes;
- e3) a preservação das características arquitectónicas dos edifícios existentes seja prejudicada.

ARTIGO 16º (AC 7)

A área AC 7 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Admite-se a alteração dos usos actuais quando se verifique a remodelação profunda dos edifícios existentes ou a construção de novos edifícios, nas seguintes condições:
- a1) O r/c pode ser de uso comercial / terciário;
- a2) os restantes pisos são de uso habitacional.
- b) São permitidas obras de remodelação e ampliação desde que:
- b1) o aumento de área não ultrapasse 10% da superfície de pavimento existente à data de entrada em vigor do presente Plano;
- b2) não seja aumentado o número de pisos.
- c) É permitida a construção de novos edifícios nas seguintes condições:
- c1) sejam cumpridas as regras do RGEU;
- c2) número máximo de pisos – 3;
- c3) Profundidade máxima de empena – 12 metros;
- c4) nos novos edifícios, ao nível do r/c, o plano de fachada deverá recuar por forma a criar uma galeria de circulação pública com dois metros de largura.
- c5) Não serão permitidos corpos balançados para além do plano de fachada.
- d) Para efeitos do disposto no número anterior poderão os interessados efectuar a junção de parcelas confinantes.
- e) Deverá ser considerado dentro do Lote 1 lugar de estacionamento por fogo.
- f) A Câmara Municipal poderá prescindir da condição referida na alínea anterior, nos casos em que:
- f1) a dimensão do lote não comporte estacionamento nos logradouros;
- f2) a largura dos arruamentos não permita o acesso ao interior dos lotes;
- f3) a preservação das características arquitectónicas dos edifícios existentes seja prejudicada.

ARTIGO 17º (AC 8)

A área AC 8 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Não é permitida a construção de novos edifícios.
- b) São permitidas obras de beneficiação, remodelação e ampliação dos edifícios existentes, desde que:
- b1) Sejam cumpridas as Regras do RGEU.
- b2) Número máximo de pisos – 2.

ARTIGO 18º (AC 9)

A área AC 9 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Admite-se a alteração dos usos actuais quando se verifique a remodelação profunda dos edifícios.

- b) Na alteração de usos deverá ser considerada a utilização do r/c por comércio / terciário, sendo os restantes pisos de uso habitacional.
- c) São permitidas obras de remodelação e ampliação, ou construções novas nas seguintes condições:
- c1) Deve garantir-se o cumprimento do RGEU.
- c2) O número máximo de pisos é de 3.
- c3) Não são permitidas varandas balançadas e corpos balançados, sobre o espaço público;
- d) Para efeitos do disposto no número anterior poderão os interessados efectuar a junção de parcelas confinantes.
- e) No caso da construção de novos edifícios ou de profundas remodelações, deve ser considerado no interior do lote 1 lugar de estacionamento por cada fogo.
- f) A Câmara Municipal poderá prescindir da condição referida na alínea anterior, nos casos em que:
- f1) a dimensão do lote não comporte estacionamento nos logradouros;
- f2) a largura dos arruamentos não permita o acesso ao interior dos lotes;
- f3) a preservação das características arquitectónicas dos edifícios existentes seja prejudicada.

SECÇÃO II DAS ÁREAS DE RENOVAÇÃO

ARTIGO 19º (AR 1)

A área AR 1 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Esta área integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (UOPG 1), referida no artigo 43º do presente Regulamento.
- b) Na AR 1 é permitido o loteamento urbano.
- c) Esta área destina-se aos usos habitacional, terciário e equipamentos, não podendo as áreas de terciário ser inferiores a 20% nem superiores a 40%.
- d) O acesso ao interior da área deverá ser feito por uma via de serviço paralela à Rua 5 de Outubro e dela independente, conforme Perfil a a', definido no artigo 40º do presente Regulamento.
- e) O Índice de Construção Bruto Máximo é de 1,6, sendo a área de referência para cálculo do índice contabilizada pelos eixos dos arruamentos confinantes (Rua 5 de Outubro e Rua de Acesso à Praça Severiano Ferraz) e as demais extremas delimitadas na Planta de Zonamento.
- f) O número máximo de pisos é de 6.
- g) O número de pisos pode ser alterado de acordo com o disposto no artº 43º do presente Regulamento, desde que não haja modificação da área máxima de construção.
- h) 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 P.D.M.

ARTIGO 20º (AR 2)

A área AR 2 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Esta área integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (UOPG 1), referida no artigo 43º do presente Regulamento.
- b) Na AR 2 é permitido o loteamento urbano.
- c) Esta área destina-se aos usos habitacional, terciário e equipamentos, não podendo as áreas de terciário ser inferiores a 20% nem superiores a 60%.
- d) A ocupação desta área deve garantir um afastamento à Rua 5 de Outubro, conforme Planta de Zonamento, e integrar uma via de acesso à Praça Severiano Ferraz / Cota 40, conforme perfil descrito no artigo 40º do presente Regulamento.
- e) O Índice de Construção Bruto Máximo é de 1,6, sendo a área de referência para cálculo do índice contabilizada pelos eixos dos arruamentos

- confinantes: Rua das Mercês, Rua da Saúde, Rua 5 de Outubro e Rua do Largo Severiano Ferraz.
- f) O número de pisos será definido de acordo com o disposto no artº 43º do presente Regulamento, desde que não haja modificação da área máxima de construção.
- g) 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 P.D.M.

ARTIGO 21º (AR 3)

A área AR 3 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Na área AR 3 não é permitido o loteamento urbano.
- b) Esta área destina-se aos usos habitacional e terciário, sujeita aos seguintes valores de superfície máximo e mínimo:
- b1) Uso habitacional – mínimo 80%;
- b2) Uso Terciário – máximo 20%.
- b) A ocupação desta área deve fazer-se tendo em conta os alinhamentos dos edifícios já construídos.
- c) O acesso ao edifício deverá fazer-se pelo arruamento perpendicular à Rua do Comboio.
- d) A área total máxima de construção desta área é de 3 700 m²;
- e) O número máximo de pisos é de 6 + 1 recuado.
- f) 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 P.D.M..

ARTIGO 22º (AR 4)

A área AR 4 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Na AR 4 não é permitido o loteamento urbano.
- b) Esta área destina-se aos usos habitacional, terciário e equipamentos, não podendo as áreas de terciário ser inferiores a 20% nem superiores a 40%.
- c) A ocupação desta área, no caso de renovação profunda, deve garantir um afastamento ao limite da faixa de rodagem de, no mínimo, 6,5 metros para via de acesso ao parqueamento e inclusão de doca de paragem para transportes públicos.
- d) O Índice de Construção Líquido Máximo é de 1,8.
- e) O número máximo de pisos é de 6, em relação às cotas da Rua 5 de Outubro.
- f) A construção nesta área deve considerar a possibilidade de alargamento do Perfil transversal do arruamento de tardo para 9 metros.
- g) É obrigatória a existência de uma área de estacionamento privado dos edifícios, no interior das parcelas, a dimensionar de acordo com os parâmetros estabelecidos no Capítulo V do Regulamento do P.D.M..

ARTIGO 23º (AR 5)

A área AR 5 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Nesta área prevê-se o realojamento dos fogos degradados aí localizados, e destina-se a uso predominantemente habitacional.
- b) A ocupação desta área deve garantir um afastamento à Av. 5 de Outubro conforme Planta de Zonamento, conforme perfil f f', descrito no artigo 40º do presente Regulamento.
- c) O Índice de Construção Bruto Máximo é de 1,0.
- d) A construção de novos edifícios fica sujeita às seguintes regras:
- d1) Cumprimento do RGEU;
- d2) Número máximo de pisos - 4.

- e) É obrigatória a existência de uma área de estacionamento privado dos edifícios, a dimensionar de acordo com os parâmetros estabelecidos no Capítulo V do Regulamento do P.D.M..

ARTIGO 24º (AR 6)

A área AR 6 fica sujeita às seguintes regras:

- a) Nesta área prevê-se a construção de um edifício destinado a Habitação de Custos Controlados, pelo que o seu uso é predominantemente residencial.
- b) A construção do edifício fica sujeita às seguintes condições:
- b1) Cumprimento do RGEU;
- b2) Número máximo de pisos - 4.
- b) É obrigatória a existência de uma área de estacionamento privado dos edifícios, considerando-se pelo menos 1 lugar de estacionamento por fogo.

SECÇÃO III DAS ÁREAS DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA

ARTIGO 25º (ARU 1 / ARU 2)

As áreas de reconversão urbanística constituem as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 2 e 3 (UOPG 2 e UOPG 3), referidas no artigo 44º do presente Regulamento, para as quais devem ser elaborados Programas de Reconversão.

ARTIGO 26º (Regras Supletivas)

Até à elaboração dos Programas de Reconversão referidos no artigo anterior apenas podem ser efectuadas obras de ampliação, de construções localizadas nas frentes das ruas, até ao máximo de 2 pisos, devendo ser garantido o cumprimento do RGEU.

SECÇÃO IV DAS ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTO COLECTIVO

ARTIGO 27º (Sub-categorias)

A delimitação das zonas verdes consta da Planta de Zonamento e divide-se nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços Verdes de Protecção
- b) Espaços Verdes de Enquadramento
- c) Espaços Público de Integração
- d) Parque Urbano
- e) Alinhamentos Arbóreos

ARTIGO 28º (Espaços Verdes de Protecção)

1. Os espaços verdes de protecção são espaços que podem conter usos de agricultura ou florestação, podendo igualmente conter usos de lazer e recreio quando a área utilizada seja pouco significativa (10% da mancha delimitada) e se apoie em estruturas como redes de caminhos pedonais e pequenos miradouros.
2. Deverão ser preservadas na paisagem os elementos com interesse alusivo a actividades relacionadas com a agricultura, nomeadamente muros e muretes de pedra que definem socacos e levadas, e eventualmente podem ser recuperados e reintegrados nas possíveis novas funções do espaço.

ARTIGO 29º (Espaços Verdes de Enquadramento)

1. Os espaços verdes de enquadramento deverão ser definidos de acordo com projecto a elaborar e obedecendo à implantação de faixas mínimas de 10 metros de verde de enquadramento ao longo do arruamento que acompanha a ribeira, ou da Ribeira, e

entre as Áreas de Actividades delimitadas na Planta de Zonamento.

- Estes espaços deverão integrar percursos pedonais que favoreçam as ligações entre as diversas áreas.

ARTIGO 30º (Espaços Públicos de Integração)

- Estes espaços integram a UOPG 1 referida no artigo 43º do presente Regulamento, com excepção do EP 14, e possuem uma elevada importância ambiental e cénica num contexto de grande fluxo urbano e central. Funcionam como enquadramento às construções, contribuindo para a diversificação do tecido edificado e devem ser adequados à estadia e recreio informal.
- A articulação destes Espaços Públicos de Integração com os espaços edificados e restantes espaços públicos será efectuada no âmbito do Plano de Pormenor referido no artigo 43º do presente Regulamento.

ARTIGO 31º (Parque Urbano)

- O Parque Urbano alberga estruturas de uso colectivo, que respondem a necessidades culturais, de lazer, recreio e convívio ao ar livre, onde terá que se desenvolver um programa que englobe mais do que um tipo de actividades, privilegiando as classes etárias infantil e juvenil.
- No Parque Urbano é admitida a construção de um equipamento público de carácter cultural.
- O conteúdo programático do parque urbano deverá integrar e desenvolver os seguintes aspectos:
 - Predominância de espaços verdes plantados com forte aptidão de atracção turística pelo uso e presença de exemplar material vegetal.
 - Visão de parque com história e como história, em que o tema de conceito seja "A cidade do Açúcar" e visto como património.
 - Equipamentos infantis e juvenis que projectem capacidade de atracção para a classe etária em questão e acompanhantes de outras classe etárias.
 - O parque, um elemento de atracção como peça de design global.

ARTIGO 32º (Alinhamentos arbóreos)

- Correspondem a espaços públicos cuja utilização habitual é a circulação pedonal ou estacionamento.
- Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes alinhamentos arbóreos, a não ser que sejam repostos em situações muito próximas e com a mesma presença.
- São permitidos e incentivados espaços deste tipo no novo espaço urbano, mesmo que não estejam marcados na Planta de Zonamento.
- Deverão considerar-se as diferentes funções que a arborização pode assumir no contexto urbano, na criação de condições microclimáticas adequadas e enquadramento de eixos viários e zonas de estacionamento.
- As caldeiras quando concebidas, terão dimensões mínimas de 1,0x1,0x1,0m, e idealmente com 1,5x1,5x1,5m.

SECÇÃO V DAS ÁREAS DE ACTIVIDADES DE SERVIÇOS, LOGÍSTICA E INDUSTRIAL

ARTIGO 33º (Sub-categorias)

- Nestas áreas prevê-se a requalificação a prazo das indústrias existentes, vocacionando-se

progressivamente para Equipamentos e Serviços com maiores exigências de áreas e de acessibilidades.

- Subdivide-se nas seguintes subcategorias:
 - AASLI – 1
 - AASLI - 2

ARTIGO 34º (AASLI – 1)

- Na AASLI – 1 são permitidas operações de loteamento.
- É interdita a implantação de actividades industriais classificadas nas classes A e B.
- A dimensão mínima de cada lote é de 2500 m2.
- O Índice de Implantação Bruto Máximo é de 0,30.
- O Índice de Implantação Líquido Máximo em cada lote é de 0,50.
- O Coeficiente Volumétrico Líquido Máximo em cada Lote é de 5 m3/m2.
- É obrigatória a existência de uma área de estacionamento em cada lote a dimensionar de acordo com os parâmetros estabelecidos no Capítulo V do Regulamento do P.D.M..
- NA AASLI-1, localizada a Sul da Cota 200 será implantado o centro "Park-and-Ride" previsto, associado a uma superfície comercial, já aprovada para o local.

ARTIGO 35º (AASLI – 2)

- Na AASLI –2 são permitidas operações de loteamento.
- É interdita a implantação de actividades industriais classificadas nas classes A e B.
- A dimensão mínima de cada lote é de 1 000 m2.
- O Índice de Implantação Bruto Máximo é de 0,25.
- O Índice de Implantação Líquido Máximo em cada lote é de 0,70.
- É obrigatória a existência de uma área de estacionamento em cada lote a dimensionar de acordo com os parâmetros estabelecidos no Capítulo V do Regulamento do P.D.M..

SECÇÃO VI DO CONJUNTO EDIFICADO COM INTERESSE PATRIMONIAL

ARTIGO 36º (Âmbito)

O Conjunto Edificado com Interesse Patrimonial é o delimitado na Planta de Zonamento e identificado como CE.

ARTIGO 37º (Remodelação)

O CE pode ser objecto de obras de remodelação profunda desde que mantenha as características arquitectónicas, nomeadamente em termos de volumetria e fachadas.

ARTIGO 38º (Reconstrução)

No Conjunto CE, a edificação com frente para a Rua 5 de Outubro e contígua ao edifício principal do gaveto poderá ser reconstruída, desde que:

- se mantenham os alinhamentos do beirado e dos pavimentos de pisos do edifício contíguo;
- se mantenham as características arquitectónicas do edifício contíguo, no que respeita ao ritmo dos vãos, alinhamentos principais, materiais de revestimento, volumetrias e fachadas;

ARTIGO 39º (Usos)

No CE admitem-se os usos habitacional, terciário, comercial e de equipamentos.

CAPÍTULO IV

DOS PERFIS TRANSVERSAIS DOS ARRUAMENTOS

ARTIGO 40º (Descrição)

Na Planta de Zonamento identificam-se os principais perfis transversais tipo de arruamentos a construir aquando da renovação das diversas áreas, e que terão o seguinte dimensionamento mínimo:

- Perfil a a' – Na Rua 5 de Outubro – apresenta (de Nascente para Poente) passeio com 1,8 metros, faixa de rodagem com 6,5 metros, separador / passeio com 2,5 metros, faixa de rodagem de serviço com 4,5 metros, faixa de estacionamento longitudinal com 2,1 metros, passeio com 2,5 metros.
- Perfil b b' – Novo arruamento projectado para acesso da Rua 5 de Outubro à Praça Severiano Ferraz e Cota 40, com uma faixa de rodagem mínima de 6,5 metros (2x3,25 m), passeios laterais com 3,0 metros, devendo ser prevista doca de paragem de transportes públicos.;
- Perfil c c' – Na Rua 5 de Outubro – apresenta (de Nascente para Poente) passeio com 1,8 metros, faixa de rodagem com 6,5 metros, faixa de serviço com 4,5 metros, e passeio com 2,5 metros.
- Perfil d d' – Na Rua 31 de Janeiro – apresenta (de Nascente para Poente) passeio com 2,5 metros, faixa de estacionamento longitudinal com 2,1 metros, faixa de rodagem de serviço com 4,5 metros, um separador / passeio com 2,5 metros, faixa de rodagem com 6,5 metros, e passeio com 1,5 metros;
- Perfil e e' – Na Rua do Til – apresenta (de Nascente para Poente) passeio com 2,5 metros, faixa de estacionamento longitudinal com 2,1 metros, faixa de rodagem de serviço com 4,5 metros, um separador / passeio com 2,5 metros, faixa de rodagem e passeio existentes;
Caso venha a justificar-se por estudos de tráfego mais pormenorizados, poderá este perfil ser ajustado no sentido de criar na Rua do Til mais uma faixa de circulação rodoviária.
- Perfil f f' – Na Rua 5 de Outubro - apresenta (de Nascente para Poente) faixa de rodagem com 8,0 metros, separador / passeio com 2,5 metros, faixa de rodagem de serviço com 4,5 metros, e passeio com 2,0 metros.

CAPÍTULO V UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

ARTIGO 41º (Caracterização)

As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) demarcam espaços com características específicas e que deverão ser tratados a um nível de planeamento de maior detalhe.

ARTIGO 42º (Descrição)

O Plano integra as seguintes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, que se encontram delimitadas na Planta de Zonamento:

- UOPG1 – Zona de articulação com a área central da Cidade;
- UOPG2 – Área de Reconversão Urbanística 1;
- UOPG3 – Área de Reconversão Urbanística 2.

ARTIGO 43º (UOPG1)

- A ocupação das áreas abrangidas pela UOPG1 e referidas no número seguinte do presente artigo fica dependente da realização de um Projecto Urbano, para cada área, nos quais serão estabelecidos a perequação compensatória, as volumetrias, o espaço público, o reordenamento da rede viária, tendo em conta a ocupação edificada prevista, os equipamentos e a função estruturante da via da Cota

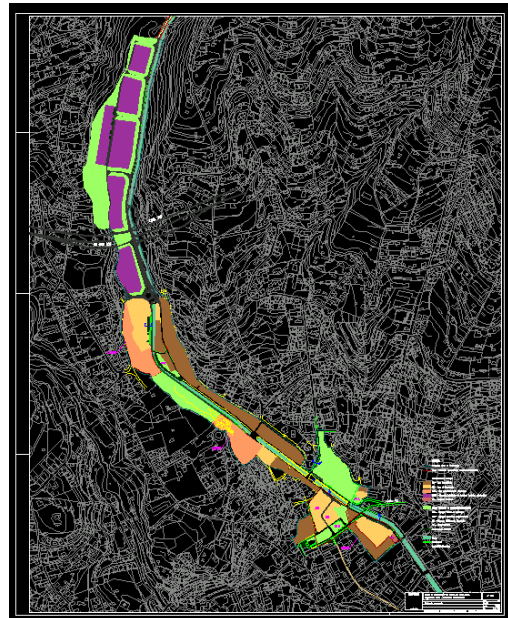
40, os percursos pedonais, o estacionamento e a relação com a envolvente.

- As áreas abrangidas pela UOPG1 subdividem-se, em função da prioridade da respectiva execução em:
 - AR1 / CE, cujo Projecto Urbano pode ser elaborado de imediato;
 - AR2 / EPI1 / EPI2 / EPI3, cujo Projecto Urbano só poderá ser elaborado quando as instalações da “Madeira Wine”, nela implantadas, forem transferidas para outro local.

ARTIGO 44º (UOPG2 / UOPG3)

- A ocupação dos espaços abrangidos pela UOPG2 e UOPG3 ficará dependente da realização de Programas de Reconversão, que definam, nomeadamente:
 - as edificações a manter;
 - as edificações a demolir;
 - o realojamento a realizar;
 - as áreas susceptíveis de edificação.
- Os Programas de Reconversão poderão eventualmente ser apoiados por Planos de Pormenor que definam, nomeadamente, a forma e as condições de ocupação das áreas, as infra-estruturas e equipamentos colectivos a instalar.

PLANTA DE ZONAMENTO



PLANTA DE CONDICIONANTES

