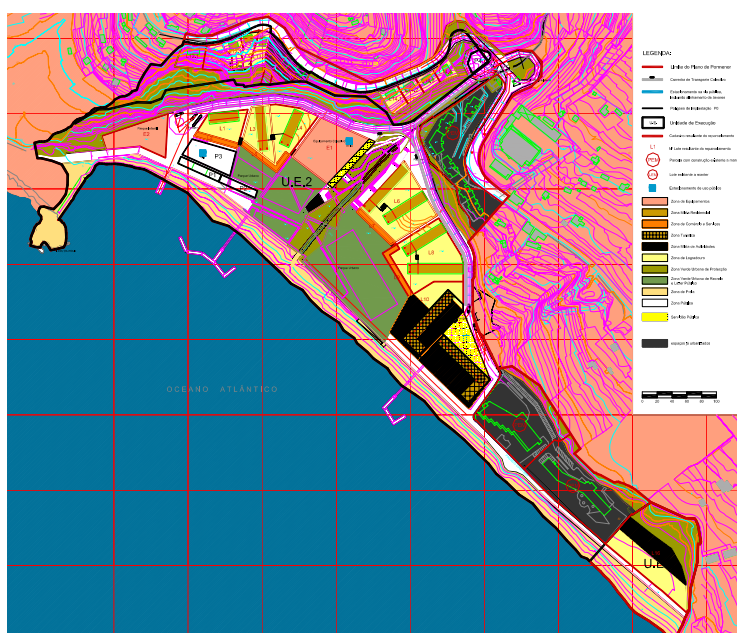


VERSÃO FINAL DE PROJECTO DE PLANO

PLANO DE PORMENOR PRAIA FORMOSA (PPPF)

REGULAMENTO



FUNCHAL, FEVEREIRO 2005

PLANO DE PORMENOR DA PRAIA FORMOSA  
REGULAMENTO

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito territorial e objectivos

1. O Plano de Pormenor da Praia Formosa, adiante designado por Plano, tem por objecto a ocupação, uso e transformação do solo na área delimitada na Planta de Implantação, com as seguintes confrontações principais:

- Norte – Estrada Monumental,
- Sul – Oceano Atlântico;
- Nascente – Estrada Monumental, limite cadastral da Cooperativa de Habitação e crista da falésia até ao Oceano Atlântico;
- Poente – Linha de fecho da falésia até à Estrada Monumental.

2. O Plano tem como objectivos:

- a) viabilizar a transferência das instalações de armazenagem de produtos petrolíferos da Praia Formosa para o Caniçal;
- b) salvaguardar a valorização da zona da Praia Formosa para uso público;
- c) criar um corredor verde urbano ao longo da Estrada Monumental, assegurando o contínuo natural proposto no PDM;
- d) efectuar a requalificação urbanística, paisagística e ambiental de uma vasta área da frente de mar, vocacionando-a para actividades turísticas, de lazer e cultura, desportos náuticos e equipamentos colectivos de utilização pública;
- e) concretizar o projecto da Promenade Lido - Praia Formosa.

3. Para a prossecução dos objectivos enunciados no número anterior, o Plano procede à transformação da situação fundiária da sua área de intervenção.

## Artigo 2º

Conformidade com o Plano Director Municipal e com o Plano de Ordenamento Turístico

1. Para a área de intervenção do presente Plano, encontram-se em vigor o Plano Director Municipal do Funchal, adiante designado por PDM, ratificado pela Resolução do Governo Regional da Madeira n.º 887/97, publicada no Jornal Oficial, I Série, n.º 151, de 8 de Agosto de 1997 e o Plano de Ordenamento Turístico da Madeira, adiante designado POT, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 17/2000/M e publicado no Diário da República Série I-A de 29.08.2002.
2. O art. 16 do presente regulamento não se conforma com o disposto no art. 52 do regulamento do PDM e a planta de implantação do Plano altera a planta de ordenamento do PDM, ajustando e ampliando a zona verde urbana de protecção.
3. O presente Plano conforma-se com o disposto no POT.

## Artigo 3º

Unidades de execução

1. São delimitadas, na planta de implantação e na planta do cadastro, as seguintes unidades de execução nos termos e para os efeitos dos artigos 119º, 120º e 131º, 132º, 133º e 134º do D.L. 380/99, de 22 de Setembro:
  - a) Unidade de execução 1;
  - b) Unidade de execução 2;
  - c) Unidade de execução 3.
2. A implementação da unidade de execução 3 fica condicionada à realização de um acesso rodoviário através dos terrenos confinantes, não podendo, em caso algum, utilizar o Passeio Marítimo.

## Artigo 4º

Conteúdo documental

1. O Plano é constituído por:
  - a) Regulamento;

- b) Planta de implantação à escala 1: 1500 – que contém o zonamento, o desenho urbano, os parâmetros urbanísticos e os limites das unidades de execução;
- c) Planta de condicionantes à escala 1:1500.

2. O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Peças desenhadas:
  - b1) Planta do cadastro, à escala 1: 1500, com a indicação dos edifício a manter e a demolir e com a delimitação das unidades de execução;
  - b2) Extracto da carta de ordenamento do PDM à escala 1:5000;
  - b3) Planta da situação existente à escala 1: 1500;
  - b4) Planta da estrutura verde urbana, à escala 1: 1500;
  - b5) Desenhos de caracterização dos lotes, à escala 1: 1000 e 1:500 – desenhos n.ºs 007 a 014;
  - b6) Planta de trabalho à escala 1:1000;
- c) Peças desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária previstas:
  - c1) Planta do cálculo da edificabilidade, à escala 1: 1500;
  - c2) Planta de reparcelamento, à escala 1: 1500;
- d) Programa de execução ( planta de faseamento da execução de infra-estruturas);
- e) Plano de financiamento.

## Artigo 5º Definições

Para efeitos do presente Plano, são utilizadas as definições do regulamento do PDM e, ainda, as seguintes:

- a) zonas de utilização comum afectas ao uso turístico – áreas destinadas a serem utilizadas por todos os utentes do empreendimento turístico, identificadas nos Anexos do Decreto Regulamentar n.º 36/97, de 25 de Setembro alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 16/99, de 18 de Agosto e no Anexo II do Decreto Regulamentar n.º 34/97 de 17 de Setembro alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 14/99 de 14 Agosto e pelo Decreto Regulamentar n.º 6/2000 de 27 de Abril;
- b) superfície de pavimento - somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou susceptíveis de edificação, acima e abaixo do cota de soleira, incluindo escadas e caixas de elevadores, com exclusão de:
  - áreas técnicas acima e abaixo do solo;

- arrecadações em cave afectas às diversas unidades de utilização do edifício;
  - arruamentos e outros espaços livres cobertos pela edificação;
  - galerias exteriores públicas;
  - garagens em cave;
  - terraços descobertos;
  - varandas;
  - zonas de sótão não habitáveis;
- c) volumetria – espaço contido pelos planos que não podem ser interceptados pela construção e que são definidos nos desenhos 007 a 014.

#### Artigo 6º Normas supletivas

As regras estabelecidas no PDM, bem como outros regulamentos incidentes na área de intervenção, são aplicáveis em tudo o que não estiver previsto no presente Plano.

#### Artigo 7º Vinculação

O Plano vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, as sociedades cooperativas e os particulares.

CAPÍTULO II  
DAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE  
PÚBLICA

Artigo 8º  
Servidões e restrições

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública estão assinaladas na Planta de Condicionantes e são as seguintes:

- a) Servidão radioelétrica;
- c) Domínio hídrico;
- d) Área de exploração marítima.

Artigo 9º  
Regime

A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedecerão ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

### CAPÍTULO III DO ZONAMENTO E IMPLANTAÇÃO

#### Artigo 10º Zonamento

1. O Plano é constituído pelas seguintes zonas delimitadas na Planta de Implantação:

- a) zona de equipamentos colectivos;
- b) zona verde urbana de protecção;
- c) zona verde urbana de recreio e lazer público;
- d) zona de praia;
- e) zona pública;
- f) zona mista.

2. As zonas verdes referidas nas alíneas b) e c) do número anterior, integram a estrutura verde urbana.

#### Artigo 11º Zona de equipamentos colectivos

1. A zona de equipamentos colectivos está sujeita às regras constantes do art. 67º do RPDM e é constituída pelas seguintes áreas delimitadas na Planta de Implantação:

- E1 – Equipamento Colectivo;
- E2 – Parque Infantil;

2. Na E1-Equipamento Colectivo, o edifício a construir não poderá ser ultrapassar a cota 40.

3. Na E2-Parque Infantil, é obrigatória a manutenção do mínimo de 50% de área orgânica permeável.

## Artigo 12º

### Zona verde urbana de protecção

1. A zona verde urbana de protecção está sujeita às regras constantes do art. 70º do RPDM e às seguintes:
  - a) Só deverá proceder-se a trabalhos de alteração de morfologia, nas situações onde se verifique existirem problemas de estabilidade geológica ou de risco de erosionamento acentuado;
  - b) Os socalmamentos necessários, sempre que as condições geotécnicas o permitam, deverão ser efectuados recorrendo a muros de contenção com técnicas e materiais semelhantes aos utilizados nos socalcos já existentes nesta zona;
  - c) Deverão ser preservados os muros de socalmamento existentes nas encostas;
  - d) A recuperação e definição das margens da Ribeira de São Martinho e do seu efluente, deverão ser efectuadas de forma a promover a conservação do solo, a infiltração da água e o desenvolvimento da flora natural indígena associada a este tipo de ecossistema, sendo os respectivos projectos elaborados de acordo com as prescrições aplicáveis e submetidos a prévia apreciação da Secretaria Regional do Equipamento e Transportes;
  - e) Na zona verde de protecção deverá ser promovida a instalação de flora indígena adequada aos ecossistemas potenciais associados. A existência de elementos vegetais exóticos só poderá ocorrer de forma pontual e em caso algum poderão ser utilizados elementos vegetais exóticos de características infestantes;
  - f) As passagens hidráulicas a efectuar para o atravessamento da ribeira de São Martinho e do seu efluente deverão permitir o escoamento do caudal gerado para um período de retorno de 100 anos;
  - g) Os muros e pavimentações efectuados nesta zona não poderão ultrapassar 10% da área.

## Artigo 13º

### Zona verde urbana de recreio e lazer

1. A zona verde urbana de recreio e lazer está sujeita às regras constantes do art. 71º do RPDM e às seguintes:



- a) São unicamente permitidas construções e eventuais instalações mecânicas de diversão, umas e outras amovíveis e sem fundações contínuas;
- b) O índice de construção bruto máximo, incluindo eventuais instalações mecânicas de diversão, é de 0,05;
- c) O índice de implantação máximo, incluindo eventuais instalações mecânicas de diversão, é de 0,05;
- d) As eventuais instalações mecânicas de diversão deverão ser contidas nos polígonos de implantação P1, P2 e P3 identificados na Planta de Implantação;
- e) As construções e as eventuais instalações mecânicas terão o número máximo de 1 piso (altura máxima de 3,5 metros)

2. Nesta zona, a cobertura vegetal deve ser adequada às condições edafoclimáticas locais, com recurso a água de rega não proveniente do sistema de abastecimento de água potável.

#### Artigo 14º

##### Zona de praia

A zona de praia está sujeita às regras constantes do art. 86º do RPDM.

#### Artigo 15º

##### Zona pública

1. Para a zona pública, deverá ser realizado um projecto específico no qual será estabelecido o tipo de pavimentação de rodovias, estacionamentos à superfície e subterrâneos, passeios pedonais e passadeiras para peões, a localização e dimensionamento das paragens de autocarros, a localização de contentores de lixo ou outros sistemas de recolha de Resíduos Sólidos Urbanos na via pública, a definição de áreas permeáveis orgânicas, a plantação de árvores e infra-estruturas associadas, a localização e tipo de mobiliário urbano, o equipamento de iluminação pública, o sistema de sinalização e a localização de obras de arte, podendo as plataformas dos diversos espaços públicos ser ajustadas pontualmente, em virtude dos projectos de execução.

2. Os estabelecimentos de restauração e bebidas e os balneários, localizam-se nas áreas assinaladas na Planta de Implantação e estão sujeitos às seguintes regras:

- a) destinam-se à instalação de três estabelecimentos de restauração e bebidas, com a superfície máxima de 200 m<sup>2</sup> cada um, e de balneários de uso público;
- b) os três estabelecimentos de restauração e bebidas poderão integrar fabrico próprio de pastelaria, de panificação e de gelados, desde que enquadrados na classe D e conforme com o disposto no D.L. 168/97, de 4 de Julho, com as alterações introduzidas pelo D.L. 139/99, de 24 de Abril;
- c) o conjunto dos três estabelecimentos de restauração e bebidas, tem o polígono de implantação P1 e a cota máxima de cobertura nele indicada;
- d) os balneários de uso público, têm o polígono de implantação P2 e a cota máxima de cobertura nele indicada.

3. O estacionamento subterrâneo, localizado nas áreas assinaladas na Planta de Implantação, tem o polígono de implantação P3, a cota de cobertura nele assinalada e ocupar 1 único piso.

4. A estação de tratamento de águas residuais, tem o polígono de implantação P4, conforme assinalado na planta de implantação.

5. O corredor de transportes colectivo, assinalado na planta de implantação, fica adstrito a este uso, podendo o seu traçado sofrer os ajustamentos considerados convenientes.

6. O estacionamento na via pública, assinalado na planta de implantação, fica adstrito a este uso, podendo o seu traçado sofrer os ajustamentos considerados convenientes.

#### Artigo 16º

#### Zona mista

1. A zona mista subdivide-se em:

- a) Zona mista residencial – destinada ao uso habitacional;
- b) Zona turística – destinada ao uso turístico, não podendo a capacidade turística exceder as 400 camas por lote.
- c) Zona de comércio e serviços – destinada aos usos comercial e de escritórios;
- d) Zona mista de actividades – destinada aos usos comercial, de escritórios ou a zonas de utilização comum afectas ao uso turístico;

e) Zona de logradouros – destinada a espaço exterior de uso colectivo do condomínio de cada lote, podendo ser ocupada com estacionamento e áreas técnicas subterrâneos, piscinas e respectivos apoios, sendo obrigatória a manutenção do mínimo de 40% de área orgânica em solos não impermeabilizados.

2. A cota de soleira, a implantação, a volumetria e a superfície de pavimento obrigatória das edificações, estão definidos nos desenhos de caracterização dos lotes (desenhos n.ºs 007 a 014).

3. As cotas de soleira definidas nos desenhos de caracterização dos lotes, poderão sofrer pequenas alterações, resultantes dos projectos de execução da zona pública referidos no art. 15.

4. No caso de os lotes L10 e L11 serem objecto de uma operação de emparcelamento, a implantação dos volumes da zona mista residencial poderá ser alterada, desde que cumpra o polígono de implantação P5 e desde mantenha ou diminua a superfície de pavimento obrigatória.

5. A cobertura dos lotes da zona de comércio e serviços terão que ter um acabamento e uma manutenção cuidados, integrando-se paisagisticamente no conjunto que inclui as zonas de logradouro confinantes.

6. É admitida a construção de varandas para fora da volumetria definida no Plano, apenas em duas fachadas de cada edifício e até ao balanço máximo de 2 metros.

#### Artigo 17º

##### Materiais e cores e iluminação

1. A Câmara Municipal do Funchal deverá definir os materiais e cores, caso a caso, em função dos utilizados na respectiva envolvente.

2. Não é autorizada a instalação de luzes de carácter intermitente visíveis do mar, das cores branca, vermelha ou verde.

## Artigo 18º

### Ruído

Toda a área de intervenção do Plano é uma zona mista, ficando as operações urbanísticas sujeitas ao regime estabelecido no D.L. 292/2000 de 14 de Novembro.

## Artigo 19º

### Infra-estruturas para a deposição de resíduos sólidos

Todos os edifícios e conjuntos de edifícios, devem ser dotados de infra-estruturas para a deposição de resíduos sólidos dimensionados de acordo com o Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos e respectivas normas técnicas.

## CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO DO PLANO

### Artigo 20º (Sistema de execução)

O Plano será executado preferencialmente, no sistema de cooperação, podendo a Câmara Municipal utilizar o sistema de imposição administrativa.

### Artigo 21º (Perequação compensatória)

1. A perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do Plano é aplicada nas áreas delimitadas das unidades de execução.
2. Os mecanismos de perequação utilizados, são os constantes do programa de execução.