



MUNICIPIO DA PONTA DO SOL

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DA PONTA DO SOL /NORTE



REGULAMENTO

VERSÃO FINAL 11.2011

**IN
PLENI
TUS**

Planeamento

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DA PONTA DO SOL/NORTE

Título I – Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito e vinculação jurídica

O presente Regulamento faz parte do Plano de Urbanização da Ponta do Sol - Norte, adiante designado por PUPSN, e estabelece as regras a que ficam sujeitas as acções, obras e projectos, de iniciativa pública ou privada, que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na Planta de Zonamento.

Artigo 2º

Conteúdo documental

1 - O PUPSN é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, à escala 1/2000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1/2000.

2 – O PUPSN é ainda acompanhado por:

- a) Relatório, que contém a caracterização da área de intervenção e fundamentação das soluções adoptadas;
- b) Planta de Enquadramento Regional, à escala 1/25 000;
- c) Planta de Localização sobre Ortofotomapa, à escala 1/2000;
- d) Planta do Uso Actual do Solo, à escala 1/5000;
- e) Plantas de identificação do traçado de infra-estruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia eléctrica e de recolha de Resíduos Sólidos Urbanos, à escala 1/2000;
- f) Mapas de ruído, diurno e nocturno, à escala 1/2000;

- g) Extractos do Regulamento, da Planta de Ordenamento e da Planta de Condicionantes do Plano Director Municipal da Ponta do Sol, à escala 1/10 000 e 1/25 000, respectivamente;
- h) Extractos do Regulamento e da Planta de Ordenamento do POTRAM, à escala 1/50 000;
- i) Planta da Rede Viária Proposta, à escala 1/2000;
- j) Planta de Zonamento Acústico, à escala 1/2000;
- k) Planta da Estrutura Ecológica, à escala 1/2000.

Artigo 3º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as definições constantes do Decreto Regulamentar 9/2009 de 29 de Maio, e do Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, entre as quais:

- a) Altura da edificação: dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.
- b) Área de construção do edifício (Ac): é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. É medida, em cada piso, pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).
- c) Área de Implantação de um edifício (Ai): área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende quer o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo, quer o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.
- d) Área total de construção (ATC): somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.
- e) Área total de implantação: somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.
- f) Cota de soleira: cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício.

- g) Edificabilidade: quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território.
- h) Edificação: actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência.
- i) Edifício anexo: edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal, não tendo autonomia desligado do edifício principal.
- j) Habitação multifamiliar: imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública. Não se inclui nesta definição as moradias unifamiliares em banda.
- k) Índice de Impermeabilização do solo (Iimp): função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Cada área impermeabilizada equivalente é calculada pelo produto entre a área de solo a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto.
- l) Índice de Utilização do Solo (Iu): quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o Índice diz respeito.
- m) Obras de alteração: as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a sua estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da altura da edificação.
- n) Obras de ampliação: as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da altura da edificação ou do volume de uma edificação existente.
- o) Obras de demolição: as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.
- p) Obras de reconstrução sem preservação das fachadas: as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da altura da edificação e do número de pisos.
- q) Obras de reconstrução com preservação das fachadas: as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das

quais não resulte edificação com altura de construção superior à das edificações confinantes mais elevadas.

- r) Parâmetros de edificabilidade: variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis.
- s) Perequação: consiste na redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito.
- t) Piso ou pavimento de um edifício: cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização, acima ou abaixo da cota de soleira, com exclusão de sótãos não habitáveis, das áreas destinadas a estacionamento, de áreas técnicas, de central térmica ou de compartimentos de recolha de lixo, terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público coberto pela edificação. São considerados como pisos os sótãos habitáveis, com pé-direito regulamentar em 40% da superfície do pavimento.

Título II – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 4º

Identificação

Na área abrangida pelo PUPSN serão observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública legalmente estabelecidas, nomeadamente as seguintes que se encontram identificadas na Planta de Condicionantes:

- a) Domínio Público Hídrico: Ribeira da Porta do Sol e Levada da Rateira;
- b) Infra-estruturas: Rede Rodoviária Regional e linhas eléctricas de Média Tensão;
- c) Património: Zona de Protecção à Capela de S. Sebastião;

Artigo 5°

Regime

Às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior, bem como às que venham a ser estabelecidas durante a vigência do PUPSN, aplica-se a respectiva legislação específica em vigor.

Título III – Uso do solo

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 6°

Classificação e Qualificação do solo

O PUPSN abrange uma área incluída em perímetro urbano, em solo urbanizado, e procede à sua qualificação através da definição das seguintes categorias funcionais, delimitadas na Planta de Zonamento:

- a) Espaços Residenciais;
- b) Espaços de Uso Especial;
- c) Espaços de Actividades Económicas.;
- d) Espaços Verdes.

Artigo 7°

Disposições comuns

- 1 - Sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) é admitida a construção em banda.
- 2 - Na área de intervenção do PUPSN é interdita a instalação de parques de sucata, depósitos de resíduos, qualquer que seja a natureza dos mesmos, instalações pecuárias, depósitos de produtos explosivos ou inflamáveis e de veículos.
- 3 - A profundidade máxima das edificações é de 14 metros, medidos a partir do plano marginal à via pública, não podendo as novas edificações exceder a profundidade dos edifícios confinantes, excepto em casos dissonantes.
- 4 - Constituem excepção ao número anterior a profundidade dos pisos térreos, nos casos em que o uso seja não habitacional, desde que devidamente justificada.

- 5 - A altura das edificações não deve ser superior à dos edifícios confinantes, excepto quando estes sejam claramente dissonantes da envolvente.
- 6 - Os afastamentos às vias e às edificações confinantes devem respeitar a legislação em vigor e garantir condições de acessibilidade e salubridade.
- 7 - Poderão ser construídos edifícios anexos desde que a sua área não ultrapasse 10% da área do terreno, até o máximo de 30m², e que a altura da edificação não exceda os 3,5m.
- 8 - É proibido o encerramento de varandas e alpendres sem autorização da Câmara Municipal da Ponta do Sol.
- 9 - A aplicação de painéis solares deve ser devidamente enquadrada na arquitectura do edifício de forma a minimizar o seu impacto no edificado e no espaço público.
- 10 - Os projectos de arquitectura e de arquitectura paisagista para a área do PUPSN devem procurar, formal e funcionalmente, uma correcta inserção urbana e relação volumétrica com a envolvente, assim como uma adequação à orografia.
- 11 - As espécies arbóreas e florísticas consideradas nos projectos de arquitectura paisagista a que se refere o número anterior devem ser da flora endémica e indígena.
- 12 - A execução e manutenção das obras na área do PUPSN devem contribuir para a dignificação e valorização estética e arquitectónica da área.
- 13 - Os Planos de Pormenor e as operações de Loteamento a realizar deverão observar os parâmetros mínimos de referência de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva definidos no quadro constante do Anexo 2 a este regulamento.
- 14 - Para o cálculo das áreas a que se refere o número anterior são consideradas as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização.

Capítulo II

Espaços Residenciais

Artigo 8º

Identificação

- 1 - Os espaços residenciais são áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos, desde que compatíveis com a utilização dominante.

- 2 - Os Espaços Residenciais dividem-se em:
- a) Espaços Residenciais de Densidade 1;
 - b) Espaços Residenciais de Densidade 2;
 - c) Espaços Residenciais de Densidade 3.

Secção I
Espaços Residenciais de
Densidade 1

Artigo 9°
Regime do Uso do Solo

- 1 - A construção de novas edificações, bem como a reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, deverá observar as regras constantes do artigo 7° e do Anexo 1 deste Regulamento.
- 2 - Exceptuam-se do número anterior as obras de alteração, reconstrução e ampliação relativas a edificações existentes já devidamente licenciadas, que ultrapassem os índices e parâmetros definidos no Anexo 1, devendo nestes casos ser mantida a área de implantação e a área de construção existentes.
- 3 - Nos espaços identificados na Planta de Zonamento como D1A é admitida a construção de habitações unifamiliares, isoladas, geminadas ou em banda.
- 4 - Nos espaços identificados na Planta de Zonamento como D1B é admitida a construção de habitações multifamiliares.
- 5 - As edificações não devem ter mais que um piso acima da cota dos arruamentos confinantes, quando a cota média das parcelas a edificar fôr inferior à das vias.

Secção II
Espaços Residenciais de
Densidade 2

Artigo 10°
Regime do Uso do Solo

- 1 - Estas zonas destinam-se predominantemente ao uso habitacional, admitindo-se também outros usos, nomeadamente comércio e serviços.
- 2 - Os usos não habitacionais só podem localizar-se ao nível do rés-do-chão.

- 3 - É ainda admitida, excepcionalmente, a instalação de indústrias exclusivamente do tipo 4, designadamente pastelarias e padarias com fabrico próprio, desde que das mesmas não resultem situações de incompatibilidade com o uso habitacional dos edifícios em que se insiram ou existentes na sua envolvente.
- 4 - Para efeitos do disposto número anterior, são consideradas situações de incompatibilidade as que resultem de deficiente insonorização e isolamento, vibrações incómodas, ou outras resultantes dos processos de laboração que prejudiquem a função habitacional existente no edifício ou na sua envolvente.
- 5 - As indústrias referidas no número anterior só poderão localizar-se ao nível do piso térreo e desde que tenham acesso independente, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços anti-vibratórios.
- 6 - A construção de novas edificações, bem como a reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, deverá observar as regras constantes do artigo 7º e do Anexo 1 ao presente Regulamento.
- 7 - Exceptuam-se do número anterior as obras de alteração, reconstrução e ampliação relativas a edificações existentes já devidamente licenciadas, que ultrapassem os índices e parâmetros definidos no Anexo 1, devendo nestes casos ser mantida a área de implantação e a área de construção existentes.
- 8 - Apenas se admite a construção de habitações multifamiliares.
- 9 - As edificações não devem ter mais que um piso acima da cota dos arruamentos confinantes, quando a cota média das parcelas a edificar for inferior à das vias.

Secção III

Espaços Residenciais de

Densidade 3

Artigo 11º

Regime do Uso do Solo

- 1 - Estas zonas destinam-se predominantemente ao uso habitacional, admitindo-se também outros usos, nomeadamente comércio e serviços.
- 2 - Os usos não habitacionais só podem localizar-se ao nível do rés-do-chão.
- 3 - É ainda admitida, excepcionalmente, a instalação de indústrias exclusivamente do tipo 4, designadamente pastelarias e padarias com fabrico próprio, desde que das mesmas não resultem situações de incompatibilidade com o uso habitacional dos edifícios em que se insiram ou existentes na sua envolvente.

- 4 - Para efeitos do disposto número anterior, são consideradas situações de incompatibilidade as que resultem de deficiente insonorização e isolamento, vibrações incómodas, ou outras resultantes dos processos de laboração que prejudiquem a função habitacional existente no edifício ou na sua envolvente.
- 5 - As indústrias referidas no número anterior só poderão localizar-se ao nível do piso térreo e desde que tenham acesso independente, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços anti-vibratórios.
- 6 - A construção de novas edificações, bem como a reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, deverá observar as regras constantes do artigo 7º e do Anexo 1 ao presente Regulamento.
- 7 - Exceptuam-se do número anterior as obras de alteração, reconstrução e ampliação relativas a edificações existentes e devidamente licenciadas que já ultrapassem os índices e parâmetros definidos no Anexo 1, devendo nestes casos ser mantida a área de implantação e a área de construção existentes.
- 8 - Apenas se admite a construção de habitações multifamiliares.
- 9 - As edificações não devem ter mais que dois pisos acima da cota dos arruamentos confinantes, quando a cota média das parcelas a edificar for inferior à das vias.

Capítulo III

Espaços de Uso Especial

Artigo 12º

Identificação

São áreas actualmente ocupadas com serviços, infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva e destinam-se à manutenção dos mesmos ou eventual implantação de novos equipamentos de utilização colectiva ou infra-estruturas.

Secção I

Equipamentos de utilização colectiva

Artigo 13º

Regime de uso do solo

- 1 - A configuração e implantação de novos equipamentos e o tratamento dos espaços exteriores, bem como a reconstrução, alteração ou ampliação dos equipamentos

existentes, deverão ser definidos em projectos específicos, que deverão prever áreas de estacionamento suficientes face à dimensão e utilização prevista do equipamento e deverão ter em consideração as condições topográficas, morfológicas e ambientais da zona e da sua envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios envolventes.

- 2 - Nestas zonas é ainda admitida a instalação de serviços de restauração complementares, desde que inseridos na edificação destinada ao equipamento.

Secção II

Rede viária

Artigo 14º

Classificação

- 1 - A rede viária é parte integrante da estrutura urbana e é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das vias rodoviárias.
- 2 - A ordenação e hierarquização faz-se de acordo com as seguintes categorias:
 - a) Rede estruturante: elemento fundamental da estrutura urbana, garantem as conexões viárias da rede aos vários sectores urbanos;
 - b) Rede de distribuição: assegura a distribuição e colecta de tráfego de rede local para a rede estruturante;
 - c) Rede local: assegura predominantemente a serventia local.

Artigo 15º

Identificação

A identificação e hierarquização das vias encontra-se assinalada na Planta de Zonamento.

Artigo 16º

Regime

- 1 - A via distribuidora proposta pelo PUPSN deve ter o perfil transversal indicado no Anexo 3 a este Regulamento.

- 2 - A via a que se refere o número anterior deve conter uma galeria técnica para infra-estruturas, sob o passeio, assim como ser infra-estruturada com iluminação pública e contemplar a localização de contentores de resíduos sólidos urbanos e outro mobiliário urbano.
- 3 - Nas vias distribuidoras deverão ser garantidos os perfis de arruamento previstos no Anexo 2 a este Regulamento, com a inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores.
- 4 - Na área abrangida pelo presente plano, a construção de novas edificações, independentemente do uso a que se destinam, terá de prever áreas destinadas a estacionamento, calculadas com base nos parâmetros definidos no Anexo 2 a este Regulamento.

Artigo 17º

Alinhamentos Arbóreos

- 1 - Na concepção dos alinhamentos arbóreos deverão ser consideradas as diferentes funções que a arborização pode assumir no contexto urbano, na criação de condições microclimáticas adequadas e no enquadramento de eixos viários e zonas de parqueamento.
- 2 - Nas ruas indicadas nas peças desenhadas, e sempre que o perfil do arruamento o permita, deverá ser prevista a sua arborização, mesmo que só se verifique a possibilidade de plantação de uma faixa.
- 3 - Sempre que, por motivos de obras ou outros, se proceda à extracção de uma árvore ou à danificação de uma caldeira, estas devem ser substituídas.
- 4 - As árvores a instalar deverão ser bem conformadas, com um mínimo de 4 metros de altura e as novas caldeiras terão as dimensões mínimas de 1,0 x 1,0 x 1,0m.
- 5 - Os elementos arbóreos a plantar deverão ser de espécies endémicas e indígenas.

Artigo 18º

Percursos pedonais

- 1 - Os percursos sugeridos pretendem potenciar fluxos pedonais entre os diversos sub-espacos do Plano, bem como a sua ligação ao Centro da Vila da Ponta do Sol.

- 2 - O Caminho de Santo Amaro, que delimita o Plano a Sul e liga a ER 222 à Vila, deve ser objecto de recuperação e de manutenção, de modo a reforçar o seu potencial cultural e patrimonial e o seu aproveitamento cénico.
- 3 - No Caminho a que se refere o número anterior, o acesso automóvel é condicionado, sendo apenas permitido o acesso viário a veículos de emergência e segurança pública e a moradores.
- 4 - Os percursos pedonais acompanham os arruamentos com alinhamentos arbóreos, podendo ter mobiliário urbano associado, nomeadamente bancos.

Capítulo IV

Espaços de Actividades Económicas

Artigo 19º

Identificação

Esta zona destina-se à localização de actividades de comércio e serviços.

Artigo 20º

Regime de uso do solo

Os espaços referidos no artigo anterior deverão observar a legislação em vigor aplicável, bem como os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo 1 deste Regulamento.

Capítulo V

Espaços Verdes

Artigo 21º

Identificação

- 1 - São áreas com função de equilíbrio ecológico e de acolhimento de actividades ao ar livre de lazer e cultura. Promovem a preservação dos sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental do espaço urbano, para a qualidade de vida da população e para a sustentabilidade das ocupações humanas na área do

PUPSN, nomeadamente através de um tratamento urbanístico e paisagístico particularmente cuidado.

2 - Os Espaços Verdes são constituídos por:

- a) Ribeira da Ponta do Sol;
- b) Espaços Verdes 1;
- c) Espaços Verdes 2;
- d) Levada da Rateira.

Artigo 22°

Ribeira da Ponta do Sol

- 1 - A Ribeira da Ponta do Sol deve ser objecto de valorização paisagística e biofísica com vista ao seu correcto funcionamento hidrológico e hidráulico, valorizando o potencial cénico.
- 2 - Será admitida a cobertura tradicional com trepadeiras ornamentais, na parte do troço abrangido pelo presente Plano.

Artigo 23°

Levada da Rateira

A Levada da Rateira deverá ser alvo de projecto de requalificação, devendo este prever a formulação de percurso pedonal associado, que contemple os devidos aspectos relacionados com conforto, segurança e sinalética, reforçando sempre que possível a articulação com espaços verdes.

Artigo 24°

Espaços Verdes 1

- 1 - Os Espaços Verdes 1 são áreas especialmente sensíveis do ponto de vista biofísico e de enquadramento ambiental de áreas edificadas ou de infra-estruturas, com uma função essencial na consolidação e valorização da estrutura verde da Vila da Ponta do Sol.

- 2 - Os Espaços Verdes 1 correspondem a zonas *non aedificandi*, com excepção das infra-estruturas viárias existentes, que devem ser objecto de obras de conservação e manutenção, e das edificações existentes, cujas intervenções devem observar o disposto no Quadro Anexo I referente aos Espaços Residenciais de Densidade 1.
- 3 - Nos Espaços Verdes 1 são unicamente permitidos os usos de florestação e agricultura.
- 4 - As Áreas de Espaços Verdes 1 que correspondam a situações singulares de arribas, de acentuado declive ou por apresentarem escorrências de águas pluviais (quedas de água) têm que ser objecto de tratamento paisagístico destinado a requalificar e valorizar aquelas situações singulares prevendo, nomeadamente, a sua sustentabilidade, o seu enquadramento e eventualmente uma iluminação específica.

Artigo 25°

Espaços Verdes 2

- 1 - Os Espaços Verdes 2 correspondem a zonas de enquadramento paisagístico e a espaços destinados a recreio e lazer, integram infra-estruturas e equipamentos de apoio a essa finalidade, asseguram um contínuo natural e correspondem a espaços verdes da responsabilidade directa da Autarquia.
- 2 - Nas áreas de Espaços Verdes 2 apenas é admitida a instalação de equipamentos de apoio ao funcionamento, preservação e manutenção dos mesmos (armários técnicos e similares) e de mobiliário urbano e sinalética.
- 3 - As edificações já existentes em Espaços Verdes 2 devem manter o uso actual e não podem ser objecto de obras de ampliação, devendo no entanto sofrer obras de recuperação sempre que necessário.
- 4 - Exceptuam-se do número anterior as acções afectas ao jardim público/silo automóvel, para onde é permitida a configuração e implantação de novos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores, bem como a reconstrução, alteração ou ampliação dos edifícios existentes, desde que definidos em projectos específicos e ter em consideração as condições topográficas, morfológicas e ambientais da zona e da sua envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios envolventes.
- 5 - A bolsa de estacionamento automóvel junto à Ribeira da Ponta do Sol deve ser sujeita a obras de manutenção e conservação.
- 6 - As áreas verdes integradas nos logradouros dos edifícios ou públicas, devem ser objecto de estudo paisagístico, que pondere a manutenção ou introdução de espécies vegetais endémicas, em substituição de exemplares de espécies

invasoras, que devem ser removidos, bem com a criação de pequenos poios suportados por muros de pedra devidamente drenados, que contribuam para a consolidação das arribas e para a sua valorização paisagística.

- 7 - O estudo paisagístico referido no número anterior deve ser entregue aquando do pedido de licenciamento ou autorização de qualquer tipo de operação urbanística.

Título IV

Execução do Plano

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 26º

Princípios

O município promoverá a execução coordenada e programada do PUPSN, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infra-estruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objectivos e as prioridades estabelecidas no Plano.

Artigo 27º

Sistemas de Execução

- 1 - O PUPSN e as operações urbanísticas previstas ou necessárias serão executados através dos sistemas de compensação, de cooperação e de imposição administrativa, consoante o caso.
- 2 - A execução do Plano através dos sistemas referidos no número anterior desenvolve-se no âmbito de Planos de Pormenor ou de Unidades de Execução delimitadas pela Câmara Municipal da Ponta do Sol, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários.
- 3 - As Unidades de Execução referidas no número anterior correspondem às áreas a sujeitar a intervenção urbanística com identificação de todos os prédios envolvidos e podem corresponder a uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Capítulo II

Perequação compensatória

Artigo 28º

Princípios

- 1 - Os proprietários têm direito à distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano.
- 2 - A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória realiza-se no âmbito de Planos de Pormenor ou de Unidades de Execução, em conformidade com o previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor.

Artigo 29º

Estruturação das acções de perequação compensatória

Para efeitos do disposto no artigo anterior, são utilizados os mecanismos de perequação compensatória seguintes, de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial:

- a) Índice médio de utilização de 0,57;
- b) Área de cedência média: 0,9.

Título V

Disposições Finais

Artigo 30º

Legislação alterada

Com a entrada em vigor do PUPSN ficam automaticamente suspensos, em toda a sua área de intervenção, as disposições estipuladas no Capítulo VII – Espaços Urbanos (normas de uso), do Plano Director Municipal da Ponta do Sol, ratificado pela Resolução do Governo Regional da Madeira n.º 1/2002/M de 11 de Julho, e publicado no Diário da República n.º 195, I-B Série de 24 de Agosto de 2002.

Artigo 31°

Vigência

O PUPSN vigorará até à entrada em vigor da sua revisão, alteração ou suspensão.

Artigo 32°

Entrada em vigor

O PUPSN, entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Jornal Oficial.

Anexo 1

Edificabilidade do solo e Morfo-tipologia

Zonas		Índice de Utilização Máximo	N.º máximo de pisos	Índice de Impermeabilização Máximo	Tipologias de ocupação admitidas
Espaços Residenciais	Densidade 1 A (D1A)	1	3	70%	Habitação unifamiliar, isolada, geminada ou em banda
	Densidade 1 B (D1B)	1	3	70%	Habitação multifamiliar
	Densidade 2	1,5	4	80%	Habitação multifamiliar, comércio e serviços
	Densidade 3	2	5	80%	Habitação multifamiliar, comércio e serviços
Espaços de Uso Especial		Não aplicável			Equipamentos de utilização colectiva, serviços e infra-estruturas
Espaços de Actividades Económicas		0,7	4 (2 acima da cota de soleira)	80%	Comércio e serviços
Espaços Verdes		Não aplicável			

Anexo 2

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

Tipologia de Ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva (x) (A)	Equipamentos de utilização colectiva (y) (A)	Infra-estruturas (T)		
			Arruamentos (a) (A)	Estacionamento (e)	
				Públicos (i) (A)	Privados
Habitação	12,5 m ² /120 m ² Ac hab. (ou 12,5m ² /fogo no caso de moradias unifamiliares) (i)	17,5 m ² /120 m ² Ac hab. (ou 17,5m ² /fogo no caso de moradias unifamiliares)	Perfil tipo = 8,40 m (b) Faixa de Rodagem = 6 m (c) [(2,25 m)(x2) est.] Passeio = 1,50m (x2) (d) [(1,0 m)(x2) árv.]	1 lugar/ 200 m ² Ac hab.	1 lugar/ 120m ² Ac hab.
Comércio	12,5 m ² /100 m ² Ac com.	12,5 m ² /100 m ² Ac com.		1 lugar/ 50 m ² Ac com.	1 lugar/ 50 m ² Ac com.
Restaurantes e afins	12,5 m ² /100 m ² Ac com.	12,5 m ² /100 m ² Ac com.		1 lugar/ 50 m ² Ac rest.	1 lugar/ 25 m ² Ac rest. (h) (j)
Serviços	12,5 m ² /100 m ² Ac serv.	12,5 m ² /100 m ² Ac serv.		1 lugar/ 50 m ² Ac serv.	1 lugar/ 25 m ² Ac serv. (h)
Hotelaria	12,5 m ² /100 m ² Ac hot.	12,5 m ² /100 m ² Ac hot.		1 lugar/ 50 m ² Ac hot.	1 lugar/ 2 quartos (h) (g)
Indústria	10 m ² /100 m ² Ac ind	5 m ² /100 m ² Ac ind.		1 lugar/ 25 m ² Ac ind.	1 lugar/ 35 m ² Ac ind. (f) (h)

(A) Valores mínimos de cedência obrigatória para o Domínio Público, que poderão ser objecto de substituição por numerário ou espécie, nos termos da legislação em vigor.

(x) áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de protecção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em actividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

(y) edificações e espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social e da protecção civil.

(T) integra, apenas, a rede viária (espaços construído destinado à circulação de pessoas e viaturas e estacionamentos).

(a) Inclui a faixa de rodagem e passeios

(b) Com excepção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas, com alinhamentos definidos, ou em áreas para as quais o Plano de Pormenor plenamente eficaz defina valores próprios.

(c) Se se optar por incluir estacionamento ao longo dos arruamentos deve acrescentar-se, a cada perfil, corredores laterais com 2,25 m (x2).

(d) Se se optar por incluir no passeio um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 metro.

(e) Para o cálculo das áreas de estacionamento, considerar: Veículos ligeiros – 20 m² por lugar à superfície e 25 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados: 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

(f) 30% dos espaços privados a criar deverão ser para veículos pesados.

(g) Deverá comportar obrigatoriamente 1 lugar para veículo pesado em estacionamento privado, a partir de 30 quartos.

(h) Independentemente da a.c. ou n.º de quartos, o número de lugares de estacionamento privado nunca poderá ser inferior a 10.

(i) Preferencialmente marginal aos arruamentos ou parques ao ar livre.

(j) Deverá comportar obrigatoriamente um lugar para veículo pesado em estacionamento privado, a partir de 150 lugares.

(l) Em loteamento comportando só habitação unifamiliar em número não superior a 10, poderão estas áreas coincidir com o sobredimensionamento do passeio, com vista à sua arborização.

Anexo 3

Perfil transversal tipo (Via municipal proposta)

