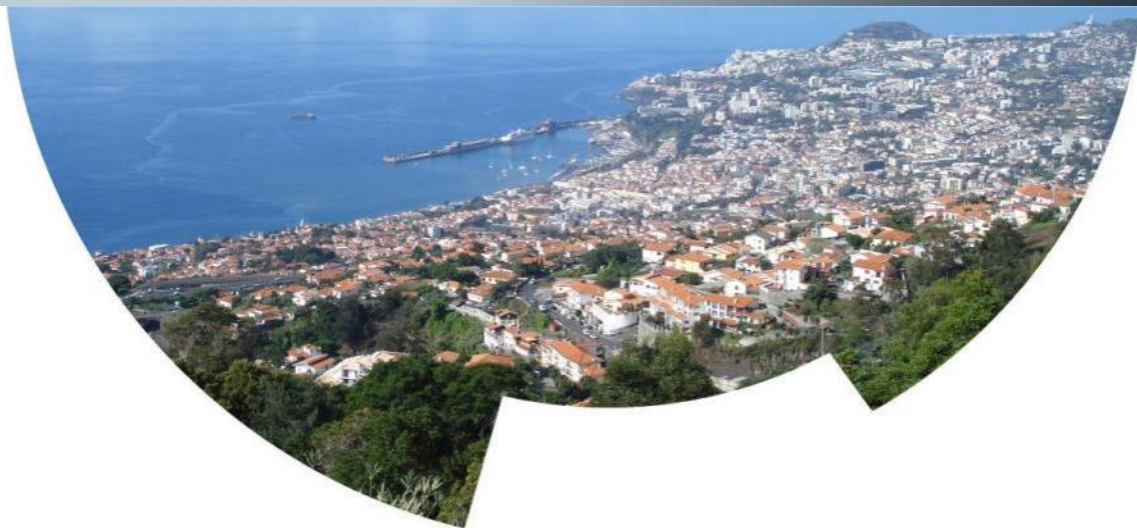




Plano
Director
Municipal

PDM:funcchal

revisão



Volume I – Regulamento | Versão Final

março 2018

Versão final

Índice de Volumes

VOLUME I – REGULAMENTO

VOLUME II – RELATORIO DE FUNDAMENTAÇÃO

VOLUME III – RELATORIO AMBIENTAL

VOLUME IV – PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

VOLUME V – RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

Volume I – Regulamento

ÍNDICE

Preâmbulo	11
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	13
Artigo 1º Objeto, natureza, conceitos e âmbito territorial.....	13
Artigo 2º Interesses públicos estratégicos.....	13
Artigo 3º Objetivos do PDMF.....	14
Artigo 4º Composição do PDMF	14
Artigo 5º Articulação com outros instrumentos de gestão territorial	15
CAPÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	16
Artigo 6º Identificação.....	16
Artigo 7º Regime	16
CAPÍTULO III – USO DO SOLO	17
Artigo 8º Classificação e qualificação do solo.....	17
Artigo 9º Estrutura viária	18
Artigo 10º Estrutura Ecológica Municipal	19
Artigo 11º Critérios gerais de viabilização dos usos do solo	19
Artigo 12º Compatibilização de usos	20
Artigo 13º Inserção territorial	20
Artigo 14.º Exigência de infraestruturacão.....	21
Artigo 15º Grande gerador de deslocações.....	22
Artigo 16º Requisitos mínimos da parcela para nova edificacão.....	24
Artigo 17º Forma de aplicacão dos índices de utilizacão.....	24
Artigo 18º Regras gerais de conformacão do edificado	25

Artigo 19º Integração e transformação de pré-existências	25
Artigo 20º Demolição de edifícios	26
CAPÍTULO IV - SOLO RÚSTICO	27
Secção I Disposições comuns.....	27
Artigo 21º Estatuto geral de ocupação do solo rústico	27
Artigo 22º Infraestruturas e ações de salvaguarda e valorização.....	27
Secção II Espaços agrícolas	27
Artigo 23º Caracterização e usos.....	27
Artigo 24º Edificabilidade	28
Secção III Espaços florestais.....	29
Artigo 25º Caracterização e usos.....	29
Artigo 26º Edificabilidade	31
Secção IV Espaços naturais e paisagísticos	31
Artigo 27º Caracterização e usos.....	31
Artigo 28º Edificabilidade	33
Secção V Áreas de edificação dispersa	34
Artigo 29º Caracterização e usos.....	34
Artigo 30º Edificabilidade	34
Secção VI Espaço turístico e cultural do Monte	35
Artigo 31º Caracterização e usos.....	35
Artigo 32º Edificabilidade	36
CAPÍTULO V - SOLO URBANO	38
Secção I Disposições comuns.....	38
Artigo 33º Requisitos de infraestruturização	38
Artigo 34º Critérios de conformação do edificado	38
Artigo 35º Edificação em situação urbanística consolidada	39
Artigo 36º Centralidades	40

Secção II Espaços centrais.....	40
Artigo 37º Caracterização e usos.....	40
Artigo 38º Área central principal.....	41
Artigo 39º Área central complementar.....	42
Secção III Espaços habitacionais.....	43
Artigo 40º Caracterização e usos.....	43
Artigo 41º Áreas de alta densidade.....	44
Artigo 42º Áreas de média densidade.....	45
Artigo 43º Áreas de baixa densidade.....	46
Artigo 44º Áreas periféricas.....	47
Secção IV Espaços de atividades económicas.....	48
Artigo 45º Caracterização e usos.....	48
Artigo 46º Enquadramento urbanístico e edificabilidade.....	50
Secção V Espaços verdes.....	51
Artigo 47º Caracterização.....	51
Artigo 48º Áreas verdes de utilização coletiva.....	51
Artigo 49º Áreas verdes de proteção e enquadramento.....	52
Secção VI Espaços de uso especial.....	52
Artigo 50º Estatuto geral.....	52
Artigo 51º Desativação definitiva das instalações.....	52
Artigo 52º Áreas de equipamentos estruturantes e infraestruturas.....	53
Artigo 53º Áreas de instalações portuárias.....	53
CAPÍTULO VI - REDE VIÁRIA.....	54
Artigo 54º Condicionamentos de proteção da rede rodoviária.....	54
Artigo 55º Características mínimas a adotar para os arruamentos urbanos.....	54
Artigo 56º Faixas de reserva.....	55
CAPÍTULO VII - USOS NÃO ENQUADRADOS EM CLASSES E CATEGORIAS.....	55

Artigo 57º Disposições gerais	55
Artigo 58º Infraestruturas	56
Artigo 59º Aproveitamento de recursos energéticos renováveis.....	56
Artigo 60º Exploração de recursos geológicos.....	56
CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES DE SALVAGUARDA E PROTEÇÃO.....	58
Secção I Património natural.....	58
Subsecção I Biodiversidade	58
Artigo 61º Micro reservas.....	58
Artigo 62º Árvores monumentais.....	59
Subsecção II Geodiversidade	59
Artigo 63º Geossítios e sítios de geodiversidade.....	59
Secção II Património edificado	60
Artigo 64º Património inventariado	60
Artigo 65º Sistema de vistas	60
Artigo 66º Traçados urbanos	61
Secção III Quintas madeirenses	63
Artigo 67º Caracterização.....	63
Artigo 68º Regime de transformação e edificação	63
Secção IV Áreas em risco ou ameaçadas	64
Artigo 69º Regime geral.....	64
Artigo 70º Áreas ameaçadas por cheias	65
Artigo 71º Áreas ameaçadas pelo avanço das águas do mar	65
Artigo 72º Áreas ameaçadas pela instabilidade de arribas e vertentes	65
Artigo 73º Áreas ameaçadas por incêndios.....	66
Secção V Proteção acústica	67
Artigo 74º Zonamento acústico	67
Secção VI Infraestruturas.....	67

Artigo 75º Áreas de proteção às captações e ao sistema de abastecimento de água.....	67
Artigo 76º Infraestruturas e equipamentos de apoio à proteção civil	68
Artigo 77º Áreas de proteção a outras infraestruturas	68
CAPÍTULO IX - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	69
Secção I Normas de projeto e parâmetros de dimensionamento	69
Subsecção I Urbanização e edificação	69
Artigo 78º Operações de loteamento e destaques de parcelas	69
Artigo 79º Dotações coletivas de carácter local	70
Artigo 80º Cedências para o domínio municipal	71
Artigo 81º Unidades de execução	72
Subsecção II Estacionamento	72
Artigo 82º Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento.....	72
Artigo 83º Estacionamento privativo dos edifícios.....	73
Artigo 84º Estacionamento de utilização pública	73
Artigo 85º Situações especiais.....	74
Secção II Execução programada	74
Subsecção I Orgânica.....	74
Artigo 86º Programação da execução	74
Artigo 87º Regime geral de execução em solo urbano.....	75
Artigo 88º Regime de execução em solo urbano parcialmente urbanizado.....	75
Artigo 89º Contratualização	77
Subsecção II Mecanismos perequativos	77
Artigo 90º Mecanismos a utilizar e âmbito de aplicação.....	77
Secção III Orientações programáticas.....	78
Artigo 91º Unidades operativas de planeamento e gestão	78
Artigo 92º Unidades de Intervenção Especial e seus termos de referência	78
Artigo 93º Majoração dos índices de utilização em PU ou PP	80
CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	81

Secção I.....	81
Artigo 94º Medidas Preventivas	81
Artigo 95º Acertos e ajustamentos.....	81
Artigo 96º Transição da disciplina urbanística	81
Artigo 97º Legalização da situação de edificações existentes	82
Artigo 98º Planos a alterar prioritariamente	83
Secção II.....	84
Artigo 99º Revogação	84
Artigo 100º Vigência e âmbito temporal	84
ANEXO I - DEFINIÇÕES, CONCEITOS E ESQUEMAS ILUSTRATIVOS.....	85
ANEXO II - INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL DE ÂMBITO SUPRAMUNICIPAL EM VIGOR COM INCIDÊNCIA NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO	102
ANEXO III - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA EM VIGOR COM INCIDÊNCIA NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO	103
ANEXO IV - PATRIMÓNIO EDIFICADO	105
ANEXO V - QUINTAS MADEIRENSES	109
ANEXO VI – DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO DOS EDÍFICOS	111

Preâmbulo

O Plano Diretor Municipal do Funchal foi ratificado pela Resolução do Conselho do Governo Regional nº 887/97, de 10 de julho.

Decorridos desde então dezanove anos de efetiva aplicação do plano, da evolução do município, da conjuntura internacional e nacional e do sistema de planeamento territorial da Região Autónoma da Madeira (RAM), reclamam uma nova visão para o território do Funchal, adaptada à realidade do primeiro quartel do séc. XXI. Deste modo a revisão do Plano Diretor Municipal do Funchal (PDMF) é uma consequência lógica desta necessidade de adaptação às profundas transformações ocorridas nas últimas décadas.

Como consequência das grandes mudanças verificadas, o Município entendeu por necessário proceder a uma alteração do Plano, não só adequando-o às novas exigências normativas mas também ajustando-o a uma estratégia territorial adaptada às novas prioridades de financiamento ao nível do ordenamento do território, assim como, pela integração da programação operativa do plano.

O PDM enquanto instrumento de natureza regulamentar estabelece o regime de uso de solo definindo modelos de ocupação territorial, de organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo, bem como da garantia da sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade ambiental.

A visão estratégica territorial do Funchal, assenta no cruzamento e articulação dos sistemas em que é decomposto o modelo de desenvolvimento concelhio, apoiado na construção de uma visão do futuro coletivo de um território, condição fundamental para a concretização de uma estratégia e consequente desenvolvimento.

As estratégias definidas para o PDMF têm por objetivos a afirmação da cidade do Funchal como espaço cosmopolita e como espaço nuclear ao desenvolvimento económico da Madeira, a construção de uma cidade inclusiva, biocíclica e de baixo carbono, o fortalecimento da resiliência urbana, o controlo e equilíbrio espacial da valorização imobiliária e a eficácia e a eficiência do sistema municipal de planeamento urbano. Estes objetivos refletem um conjunto de temas considerados estruturantes no âmbito da revisão e respetiva execução, concretizados no Programa de Execução, nomeadamente, mobilidade sustentável, reabilitação urbana, cidade inclusiva, resiliência das comunidades, cidade turística, cidade e mar, equilíbrio e proteção do ambiente e mais emprego e mais empresas.

A alteração preconizada ao nível da qualificação e classificação do solo, vem evidenciar uma redução na complexidade de categorias e subcategorias de ocupação de uso de solo visando uma maior flexibilidade e clareza na gestão do território. Outra medida estruturante revela-se na redução da área qualificada como solo urbano, desincentivando a contaminação de solos em zonas com aptidão florestal, aptidão agrícola, em áreas de risco muito elevado de instabilidade de arribas e vertentes, em áreas com elevado grau de perigosidade de incêndios e em áreas com valores ambientais e paisagísticos predominantes.

Com esta revisão confere-se maior preponderância aos critérios tipomorfológicos, que são complementados com parâmetros quantitativos sempre que se trate de espaços com potencial de consolidação ou expansão. Em áreas consolidadas são adotados exclusivamente critérios de integração urbanística.

Na componente programática, é reforçado o peso das prescrições associadas à regulação das operações urbanísticas, onde o território é abrangido integralmente por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), de forma a relacionar diferentes áreas da cidade, com identidade urbana e geográfica distintas, trabalhar em várias escalas e estabelecer a respetiva execução do plano, alinhada com os objetivos estruturantes propostos pelo PDMF.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Objeto, natureza, conceitos e âmbito territorial

1. O presente regulamento define o regime do Plano Diretor Municipal do Funchal (PDMF) decorrente da sua primeira revisão, estabelecendo as regras e parâmetros aplicáveis ao uso, à ocupação e à transformação do solo para todo o território do concelho, e inclui os Anexos I a VI, que dele fazem parte integrante.
2. Para além da respetiva natureza regulamentar, o PDMF é um instrumento que define a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e a classificação e qualificação do solo do concelho do Funchal.
3. As regras que integram o presente regulamento devem ser interpretadas em conjunto com a planta de ordenamento I, II e III e a planta de condicionantes do PDMF.
4. Sem prejuízo da aplicação dos conceitos técnicos dos domínios do ordenamento do território e do urbanismo estabelecidos na legislação em vigor, são adotados, para efeitos da aplicação do presente regulamento, os conceitos específicos que constam do Anexo I do presente regulamento, contendo o mesmo exemplos gráficos ilustrativos da aplicação de diversas disposições do PDMF.

Artigo 2º

Interesses públicos estratégicos

1. Na aplicação do PDMF, o Município prossegue os interesses públicos relevantes para o território municipal, nomeadamente traduzidos nas duas linhas fundamentais seguintes:
 - a) Prioridades essenciais, linhas estratégicas de desenvolvimento e orientações de implementação dos instrumentos de gestão territorial de ordem superior com incidência no território do concelho;
 - b) Princípios orientadores do modelo de estruturação espacial do concelho estabelecido pelo PDMF e materializados no conteúdo e na configuração dos seus elementos organizadores básicos seguintes:
 - i) Objetivos do plano;
 - ii) Classificação e qualificação do uso do solo;
 - iii) Estruturação viária;
 - iv) Estrutura ecológica municipal.
2. As prioridades e princípios referidos no número anterior constituem o quadro de referência para a apreciação da viabilidade das iniciativas públicas e privadas de ocupação ou transformação do uso do solo, no âmbito da avaliação comparativa dos benefícios e custos que possam acarretar para o desenvolvimento sustentável do concelho.
3. Sempre que as iniciativas referidas no número anterior integrem atividades ou usos do solo não abrangidos nos usos dominantes ou nos usos complementares destes estabelecidos para os

loais onde se pretendam implantar, a fundamentação do eventual reconhecimento, pelo município, do seu interesse para o desenvolvimento local incorpora necessariamente, a mencionada ponderação de benefícios e custos.

Artigo 3º **Objetivos do PDMF**

O PDMF tem como objetivos contribuir para:

- a) Afirmar a cidade do Funchal e sua envolvente enquanto espaço cosmopolita e fator nuclear e determinante do processo de desenvolvimento económico do arquipélago da Madeira, assente na potenciação dos seus serviços públicos e privados e dos seus equipamentos turísticos, e na qualificação do quadro de vida urbana oferecido aos seus residentes e visitantes, procurando sistematicamente alcançar uma coerência espacial, funcional e complementar com os concelhos limítrofes;
- b) Construir uma cidade inclusiva, biocíclica e de baixo carbono, capaz de evidenciar níveis mais eficientes de metabolismo urbano, através da progressiva reorganização territorial e funcional da cidade e do concelho orientada, em simultâneo, para o aprofundamento das vivências locais e a redução dos consumos energéticos associados às deslocações diárias padronizadas;
- c) Fortalecer a resiliência urbana através da redução dos níveis de exposição de pessoas e bens materiais aos riscos naturais, em particular de aluviões, cheias, deslizamentos, aluimentos e incêndios, e aos riscos tecnológicos, contribuindo para a minimização dos danos na sequência de catástrofes naturais ou situações excecionais de emergência;
- d) Controlar e equilibrar espacialmente a valorização imobiliária através de uma estratégia de contenção da mancha urbana, de qualificação, de reabilitação urbana, em especial do centro histórico, bem como de consolidação do tecido urbano e de esbatimento das desigualdades territoriais e sociais associadas à diversidade de capacidades construtivas e de níveis de dotação de serviços e equipamentos coletivos;
- e) Promover a eficácia e a eficiência do sistema municipal de planeamento urbano através da agilização da execução dos processos e instrumentos de gestão territorial e da harmonização dos planos de urbanização e de pormenor em vigor.

Artigo 4º **Composição do PDMF**

1. O PDMF é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de ordenamento, que integra as seguintes plantas:
 - i) Planta de ordenamento I, relativa à classificação e qualificação do solo;
 - ii) Planta de ordenamento II, que contém as disposições de salvaguarda e proteção;
 - iii) Planta de ordenamento III, que contém as disposições programáticas.
 - c) Planta de condicionantes.
2. O PDMF é acompanhado por:

- a) Relatório de fundamentação, que inclui a planta dos compromissos urbanísticos e respetivo relatório, a planta da estrutura ecológica municipal, a planta de zonamento acústico, a planta de traçados urbanos e a matriz descritiva das quintas madeirenses;
 - b) Relatório ambiental;
 - c) Programa de execução;
 - d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.
3. O PDMF é, ainda, acompanhado, pelos seguintes elementos complementares seguintes:
- a) Estudos de caracterização e diagnóstico prospetivo da situação existente, que inclui a planta de enquadramento regional, o extrato da planta de zonamento do Plano Regional de Ordenamento do Território, a planta com a delimitação dos demais instrumentos de gestão territorial em vigor e a planta da situação existente;
 - b) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
 - c) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 5º

Articulação com outros instrumentos de gestão territorial

1. O PDMF incorpora e articula as orientações estabelecidas pelo Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território e nos instrumentos de gestão territorial com incidência no território do Município identificados no Anexo II.
2. Sem prejuízo da sua posterior alteração, revisão, suspensão ou revogação nos termos da lei, nomeadamente de acordo com o disposto no artigo 95º, quando aplicável, mantêm-se em vigor, prevalecendo sobre as disposições do PDMF, os planos de urbanização e os planos de pormenor seguintes, todos identificados e delimitados em Planta de Ordenamento I:
 - a) Plano de urbanização do Infante;
 - b) Plano de urbanização da Levada do Cavallo;
 - c) Plano de urbanização do Palheiro;
 - d) Plano de urbanização do Amparo;
 - e) Plano de urbanização da Ribeira de São João;
 - f) Plano de pormenor AR1/CE;
 - g) Plano de pormenor da Quinta do Poço;
 - h) Plano de pormenor do Castanheiro.
3. Quando a disciplina estabelecida nos planos municipais de ordenamento do território referidos no número anterior não se conforme integralmente com o regime definido pelo PDMF, devem os mesmos, nos seus eventuais processos de alteração, revisão ou revogação, adequar-se aos seguintes termos de referência:
 - a) Nos processos de alteração deve procurar-se reduzir ou eliminar as situações de desconformidade com o PDMF, não sendo permitidas alterações que tenham como efeito o agravamento das mesmas;

- b) Nos processos de revisão deve ser garantida a plena conformidade entre o plano municipal de ordenamento do território objeto de revisão com o regime previsto pelo PDMF;
- c) Nos processos de revogação aplica-se a disciplina estabelecida pelo presente PDMF para a área de intervenção.

CAPÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º Identificação

1. As disposições legais e regulamentares referentes às servidões administrativas e às restrições de utilidade pública a aplicar no PDMF são identificadas no Anexo III.
2. As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública passíveis de representação cartográfica à escala gráfica do PDMF constam da planta de condicionantes.

Artigo 7º Regime

1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, são aplicáveis conjuntamente com os respetivos regimes legais a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo PDMF, prevalecendo sobre esta os regimes materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores.
2. Em áreas integradas na Rede Natura 2000, na Reserva Ecológica Nacional e na Reserva Agrícola Nacional, são admissíveis, como usos compatíveis com o uso dominante, todas as ações permitidas a título excepcional nos respetivos regimes, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam regulamentadas pelo PDMF, ser obrigatório o cumprimento cumulativo de regimes em presença.
3. Para efeito da aplicação do regime do domínio hídrico, todas as vias sob jurisdição do Município que estejam situadas no interior do perímetro urbano têm o estatuto de estrada municipal a que se refere a legislação específica.
4. Até à aprovação da delimitação das zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias e respetiva regulamentação nos termos da lei, estão sujeitas a parecer vinculativo da entidade com competência na gestão do domínio público hídrico fluvial, todas as ações e usos na faixa de 50m para cada lado das linhas de água.

CAPÍTULO III – USO DO SOLO

Artigo 8º

Classificação e qualificação do solo

1. O território do concelho do Funchal é classificado como solo urbano e solo rústico, conforme delimitação constante da planta de ordenamento I.
2. O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destina, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como aquele que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que esteja ocupado por infraestruturas, bem como o demais solo que não seja classificado como urbano.
3. O solo urbano corresponde ao solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto pelo presente plano à urbanização ou edificação, incluindo a estrutura ecológica necessária ao equilíbrio do sistema urbano.
4. A qualificação do solo rústico integra as seguintes categorias, conforme delimitação constante da planta de ordenamento I:
 - a) Espaços agrícolas;
 - b) Espaços florestais;
 - c) Espaços naturais e paisagísticos;
 - d) Áreas de edificação dispersa;
 - e) Espaço turístico e cultural do Monte.
5. A qualificação do solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias, conforme delimitação constante da planta de ordenamento I:
 - a) Espaços centrais, integrando as subcategorias:
 - i) Área central principal;
 - ii) Área central complementar.
 - b) Espaços habitacionais, integrando as subcategorias:
 - i) Áreas de alta densidade;
 - ii) Áreas de média densidade;
 - iii) Áreas de baixa densidade;
 - iv) Áreas periféricas.
 - c) Espaços de atividades económicas;
 - d) Espaços verdes, integrando as subcategorias:
 - i) Áreas verdes de utilização coletiva;
 - ii) Áreas verdes de proteção e enquadramento.

- e) Espaços de uso especial, integrando as subcategorias:
 - i) Áreas de equipamentos estruturantes e infraestruturas;
 - ii) Áreas de instalações portuárias.
- 6. Na planta de ordenamento I são identificadas e delimitadas as centralidades, constituídas por polígonos de solo urbano dentro dos quais é flexibilizada a matriz de usos admissíveis para cada categoria de espaços a que eles se sobrepõem, nos termos estabelecidos nas disposições do PMDF relativas à disciplina de uso do solo das referidas categorias.
- 7. As centralidades referidas no número anterior incorporam a estratégia de mobilidade urbana, a qual distingue três tipos de centralidade de acordo com as suas características funcionais e o padrão de mobilidade associado, designadas:
 - a) Centralidade principal, que corresponde ao centro do Funchal;
 - b) Centralidade secundária, correspondente a localizações com elevada diversidade funcional e melhor acessibilidade multimodal, embora sendo predominantemente habitacionais, designadamente os locais de Santo António, Nazaré/São Martinho e Madalena;
 - c) Centralidade turística.
- 8. Na planta de ordenamento III são delimitados e identificados pela designação de "áreas de solo urbano parcialmente urbanizado", os polígonos de solo urbano cujo desenvolvimento urbanístico deve ocorrer ao abrigo dos dispositivos de execução programada do PMDF estabelecidos na secção II do capítulo IX.

Artigo 9º **Estrutura viária**

- 1. No território do Município a rede viária estrutura-se funcionalmente nos termos seguintes:
 - a) Rede estruturante primária, que inclui a Via Rápida 1 (ER 101);
 - b) Rede estruturante secundária, que inclui:
 - i) As restantes estradas regionais integradas na Rede Regional Principal (ER 103, ER 107, ER 109, ER 114, ER 115, ER 116, ER 118);
 - ii) As estradas regionais integradas na Rede Regional Complementar (ER 107-1, ER 201, ER 202, ER 204, ER 205);
 - iii) As vias sob jurisdição do Município que desempenham funções de distribuição.
 - c) Rede local, onde se incluem as restantes vias que se encontram sob jurisdição do Município.
- 2. Os traçados, existentes e propostos, das vias que integram a rede estruturante primária e secundária são os que estão representados na planta de ordenamento I.
- 3. Na planta de ordenamento I estão, ainda, representados, com carácter indicativo, os traçados previstos para algumas vias da rede local.

Artigo 10º **Estrutura Ecológica Municipal**

1. A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico do território do Município e para a proteção, a conservação e a valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos que nele se integram.
2. A estrutura ecológica municipal é constituída pelas seguintes componentes:
 - a) As áreas nucleares com importância para a conservação da natureza e da biodiversidade, que correspondem às áreas com estatuto de proteção e que também integram a reserva ecológica;
 - b) Os corredores de conectividade ecológica, constituídos pelos principais cursos de água e pela orla costeira;
 - c) As áreas verdes de proteção e enquadramento quando localizadas na continuidade das áreas definidas anteriormente.
3. A estrutura ecológica municipal inclui, também, as micro reservas e os geossítios a que se refere a Secção I do Capítulo VIII do presente regulamento.
4. Os condicionamentos ao uso e à transformação do solo exigidos nas áreas incluídas na estrutura ecológica municipal são os constantes na disciplina estabelecida no presente regulamento para as categorias de espaços e outras componentes espaciais que a integram, articulada com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

Artigo 11º **Critérios gerais de viabilização dos usos do solo**

1. Para efeitos da execução do PDMF consideram-se:
 - a) Usos dominantes, aqueles que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada;
 - b) Usos complementares, aqueles que não se integram nos usos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes;
 - c) Usos compatíveis, aqueles que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem com estes coexistir mediante o cumprimento dos requisitos previstos no presente regulamento, que garantam essa compatibilização.
2. Para cada categoria ou subcategoria de espaços:
 - a) O uso ou conjunto de usos dominantes e os eventuais usos complementares associados, são aqueles que estão especificamente estabelecidos no PMDF;
 - b) Os usos compatíveis são aqueles que estão identificados no PMDF com essa natureza, e ainda aqueles que possam vir a ser considerados como tal, por cumprirem o disposto no artigo seguinte em conjugação com todos os demais requisitos estabelecidos no PMDF para o efeito e relativamente a cada situação concreta.
3. As atividades ou ocupações de solo que se integrem no uso ou usos dominantes de cada categoria ou subcategoria de espaços devem ser viabilizadas pelo Município, sempre que se

verifique o cumprimento de todos os requisitos estabelecidos no PDMF, aplicáveis à situação concreta.

4. As atividades ou ocupações do solo que integrem os usos complementares do uso dominante devem ser viabilizadas pelo Município, sempre que se verifique o cumprimento de todos os requisitos estabelecidos no PDMF relativamente a cada situação concreta, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
5. A Câmara Municipal pode considerar, fundamentadamente que, mesmo havendo o cumprimento dos requisitos referidos no número anterior, a respetiva viabilização é suscetível de provocar prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, devendo, nestes casos, inviabilizar o pretendido.
6. A viabilização de quaisquer atividades ou ocupações abrangidas nos usos compatíveis com o uso dominante do solo de uma dada categoria ou subcategoria de espaço só pode ocorrer desde que:
 - a) Se verifique o cumprimento de todos os requisitos exigíveis e estabelecidos no PDMF;
 - b) A viabilização pretendida não tenha por consequência a existência de prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística.
7. Sem prejuízo das disposições legais ou do presente regulamento poderem dispor de modo diverso, a viabilização de qualquer atividade ou ocupação do solo não abrangida nos usos dominantes, complementares ou compatíveis estabelecidos no presente regulamento para a categoria ou subcategoria de espaço do local onde se pretende instalar, fica sujeita ao cumprimento da norma estabelecida no número anterior referente aos usos compatíveis.

Artigo 12º

Compatibilização de usos

1. Devem ser inviabilizadas as utilizações, ocupações ou atividades que disponham, ou não, de componentes edificadas, sempre que estas, fundamentadamente, sejam consideradas suscetíveis de criar situações de incompatibilidade com os usos dominantes em cada local, e independentemente da sua localização.
2. Consideram-se incluídas nas situações referidas no número anterior, entre outras, aquelas que:
 - a) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão ou impliquem a deposição de materiais inflamáveis;
 - b) Possam dar lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;
 - c) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições ambientais ou funcionais da via pública no local.

Artigo 13º

Inserção territorial

1. Sem prejuízo da lei em vigor e com o objetivo de garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, a Câmara Municipal pode impor condicionamentos aos trabalhos de remodelação de terrenos e à implantação ou à configuração volumétrica das edificações que se pretendam

- localizar em áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento, desde que não impliquem uma diminuição da capacidade construtiva permitida para a parcela, de acordo com as regras e parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local.
2. Nos procedimentos de gestão urbanística a Câmara Municipal deve exigir que as operações urbanísticas integrem medidas de salvaguarda devidamente especificadas sempre que isso se mostre necessário para acautelar:
 - a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, ou da criação de cortinas arbóreas ou arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas;
 - b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
 - c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com as quais a atividade possa interferir;
 - d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
 - e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.
 3. O disposto no número anterior aplica-se também às operações urbanísticas a realizar em áreas abrangidas por planos de pormenor ou por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente condicionantes arquitetónicas, tipos de materiais ou gamas de cores a utilizar.
 4. Nos trabalhos de remodelação de terrenos para a implantação das construções ficam interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 3m de altura, devendo, quando necessário, realizar-se cortes sucessivos com alturas não superiores a 3m e com recuos mínimos de 2m entre si.

Artigo 14.º

Exigência de infraestruturização

1. Sem prejuízo dos condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, a construção de edifícios ou qualquer outra forma de utilização, ocupação ou transformação do uso do solo para atividades humanas só pode ser viabilizada desde que:
 - a) O local onde se pretendam implantar, dispuser de via de acesso com características apropriadas às exigências de circulação de pessoas e veículos, devendo as características dessas vias, nos casos legalmente exigíveis ou ainda quando se tratar de edifícios que permitam a permanência ou presença frequente de pessoas, corresponder à tipologia de vias de acesso que garantam a circulação de veículos das forças de segurança e proteção civil;
 - b) No caso de não existir via, esta seja construída concomitantemente com a construção do edifício em causa ou previamente à utilização, ocupação ou transformação do uso do solo.
2. O regime definido no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturizações básicas necessárias, em função da natureza das atividades a instalar,

nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia elétrica e outras legal ou regulamentarmente exigíveis.

3. Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, ficando a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos respetivos interessados.
4. Quando se pretenda implantar um edifício destinado à permanência ou presença frequente de pessoas, em local situado a uma distância à via pública habilitante mais próxima superior à estabelecida na legislação em vigor, relativa à proteção e segurança de pessoas e bens, a sua viabilização fica condicionada à existência ou construção de um acesso viário, público ou privado, entre o edifício em causa e uma via pública habilitante, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos de segurança e proteção civil.

Artigo 15º **Grande gerador de deslocações**

1. Consideram-se como grande gerador de deslocações:
 - a) Edifícios de uso predominantemente não habitacional com área coberta igual ou superior a 2500 m²;
 - b) Centros comerciais com área total de construção igual ou superior a 2500 m² ou 50 ou mais funcionários;
 - c) Equipamentos coletivos e atividades económicas com área total de construção igual ou superior a 1000 m² ou 50 ou mais funcionários;
 - d) Unidades hoteleiras com 50 ou mais quartos.
2. A implantação de um grande gerador de deslocações está condicionada à realização prévia de um Plano de Mobilidade de Empresas e Pólos e/ou de um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, de acordo com os seguintes parâmetros:
 - a) Centro comercial, consoante o caso:
 - i) Plano de Mobilidades de Empresas e Pólos para unidade com mais de 50 funcionários e uma área total de construção inferior a 2.500 m²;
 - ii) Plano de Mobilidade de Empresas e Pólos, incluindo Estudo de Impacte de tráfego e Transporte para unidades com uma área total de construção igual ou superior a 2.500m².
 - b) Equipamentos coletivos e atividades económicas, consoante o caso:
 - i) Plano de Mobilidades de Empresas e Pólos para unidade com mais de 50 funcionários e uma área total de construção inferior a 1.000 m²;
 - ii) Plano de Mobilidade de Empresas e Pólos, incluindo Estudo de Impacte de tráfego e Transporte para unidades com uma área total de construção igual ou superior a 1.500m².
 - c) Unidades hoteleiras, consoante o caso:
 - i) Plano de Mobilidades de Empresas e Pólos para unidade com mais de 50 quartos;

- ii) Plano de Mobilidade de Empresas e Pólos, incluindo Estudo de Impacte de Tráfego e Transporte para unidades com 100 ou mais quartos.
3. O Plano de Mobilidade de Empresas e Pólos deve garantir que pelo menos metade dos trabalhadores e visitantes aceda ao grande gerador em transporte coletivo ou através de modos ativos, através da introdução de medidas de gestão da mobilidade.
4. Nos termos do número anterior, admite-se a realização de um Plano de Mobilidade e Empresas e Pólos para um conjunto de grandes geradores de viagens caso estejam localizados na mesma centralidade.
5. A implantação de um grande gerador de deslocações deve obedecer a critérios de localização, de acordo com a hierarquia da rede viária e a delimitação das centralidades:
 - a) Não é admitida a implantação de grandes geradores de deslocação com acesso direto a partir da rede viária estruturante primária;
 - b) É admitida a implantação de grandes geradores de deslocação quando localizados em centralidades e com acesso a partir da rede estruturante secundária, com exceção de equipamentos coletivos que se admitem em todo o território concelhio;
 - c) Está interdita a implantação de um grande gerador de deslocações fora das centralidades, com exceção de equipamentos coletivos e Unidades Hoteleiras com menos de 50 quartos, os quais se podem localizar fora de centralidades se o acesso for garantindo a partir da rede viária estruturante secundária;
 - d) Tendo em conta o impacto expectável que o grande gerador terá no tráfego rodoviário, deve ser evitada a sua localização em locais com acesso a partir da rede viária local, com exceção de unidades hoteleiras se localizadas na centralidade turística.
6. A implantação de um grande gerador de deslocações deve garantir boas condições de acesso pedonal na rede viária num raio de 400 m em volta do seu local de implantação, medido em linha reta a partir da entrada principal do estabelecimento.
7. A implantação de um grande gerador de deslocações não deve condicionar a acessibilidade viária às infraestruturas de apoio à proteção civil, estando o seu licenciamento sujeito a parecer da entidade com competências na proteção civil.
8. A elaboração dos Planos de Mobilidade de Empresas e Pólos segue as orientações técnicas estabelecidas pelo IMTT.
9. Os Estudos de Impacte de Tráfego e Transportes devem conter elementos que permitam avaliar:
 - a) A acessibilidade do local em relação ao transporte individual e colectivo;
 - b) A avaliação das condições de acessibilidade pedonal, em especial na relação entre edifícios e opções de transporte;
 - c) O esquema de circulação na área de influência directa do empreendimento, de acordo com as varias actividades derivadas do uso, prevendo ainda o esquema de circulação em situações de emergência;
 - d) A capacidade das vias envolventes;
 - e) A capacidade de estacionamento na parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;

- f) O funcionamento das operações de carga e descarga;
- g) Identificação de potenciais geradores e atratores de tráfego na envolvente.

Artigo 16º

Requisitos mínimos da parcela para nova edificação

Sem prejuízo do cumprimento de outras exigências aplicáveis a cada caso, constituem requisitos básicos para que seja admissível a construção de edifícios numa parcela de terreno, cumulativamente os seguintes:

- a) A dimensão, configuração e características topográficas e geotécnicas da parcela sejam adaptadas ao aproveitamento previsto em boas condições de funcionalidade e segurança;
- b) A parcela seja servida por via de acesso e dotada das infraestruturas exigíveis nos termos do disposto no artigo 14º.

Artigo 17º

Forma de aplicação dos índices de utilização

1. Para efeitos de aplicação dos índices urbanísticos no âmbito do PDMF, a área total de construção contabilizável pressupõe que sejam subtraídas à área de construção regulamentarmente definida, as áreas relativas:
 - a) Aos beirais de cobertura dos edifícios;
 - b) Às escadas exteriores de acesso aos pisos;
 - c) Às galerias exteriores de utilização pública;
 - d) Aos telheiros de proteção das entradas dos edifícios com área coberta até 6m²;
 - e) Às varandas e lóginas;
 - f) Aos terraços;
 - g) Aos sótãos sem pé-direito regulamentar para uso habitacional, industrial ou terciário;
 - h) Às arrecadações em cave, quando afetas às diversas unidades de utilização do edifício;
 - i) Às áreas de estacionamento afetas às diversas unidades de utilização do edifício, necessárias ao cumprimento das dotações mínimas de estacionamento legal ou regulamentarmente exigíveis.
 - j) Às áreas ocupadas por instalações técnicas, quando situadas abaixo do solo ou na cobertura dos edifícios.
2. O índice de utilização líquido aplica-se exclusivamente às parcelas ou lotes confinantes com via pública localizadas em solo urbano, incidindo, conforme os casos:
 - a) Sobre a parte da parcela incluída na faixa de 30m de largura, contada a partir do seu limite confinante com o espaço público, quando a parcela marginal um arruamento público de largura igual ou superior a 10m;
 - b) Sobre a parte da parcela incluída na faixa de 35m de largura, contada a partir do seu limite confinante com o espaço público, quando a parcela marginal um arruamento público de largura inferior a 10m.

3. Sempre que se tratem de prédios integrados na categoria de espaços de atividades económicas, na aplicação do disposto no número anterior devem adotar-se os valores de 60m e 65m para a largura das faixas ali referidas, respetivamente, nas suas alíneas a) e b).
4. O índice de utilização líquido referido nos números anteriores é também aplicável para determinar a capacidade edificatória máxima admissível para os lotes integrados em operações de loteamento cujos alvarás não procedam à respetiva fixação.
5. O índice de utilização bruto é aplicável:
 - a) Às parcelas localizadas em áreas do solo urbano parcialmente urbanizado;
 - b) Às parcelas não confinantes com a via pública em áreas do solo urbano totalmente urbanizado;
 - c) Às partes remanescentes das parcelas às quais se aplica o disposto nos números 2 ou 3.

Artigo 18º

Regras gerais de conformação do edificado

Sem prejuízo do respeito dos recuos mínimos eventualmente exigidos pela legislação aplicável, na implantação dos edifícios devem ser cumpridos os seguintes alinhamentos de fachada:

- a) Os que decorrem da aplicação das disposições específicas do presente regulamento relativos à edificação em situação urbanisticamente consolidada;
- b) Os que se encontram estabelecidos em plano de urbanização, plano de pormenor ou no presente regulamento;
- c) Em situações de ausência de envolvente edificada que sirva de referencial para a integração urbanística, deve adotar-se um recuo de 5m face ao eixo via pública habilitante.

Artigo 19º

Integração e transformação de pré-existências

1. Consideram-se pré-existências todas as atividades, explorações, instalações ou edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as respetivas utilizações, assim como, as vias e os espaços públicos existentes à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDMF independentemente de estarem, ou não, corretamente identificados como tal nos elementos cartográficos que o integram.
2. Sem prejuízo do cumprimento da lei em vigor, as alterações às atividades, explorações, instalações ou edificações consideradas como pré-existências, devem conformar-se com a disciplina do PDMF aplicável em função da categoria ou subcategoria de espaços em que se integram.
3. As alterações às atividades, explorações, instalações ou edificações consideradas como pré-existências devem conformar-se com a disciplina do PDMF aplicável em função da categoria ou subcategoria de espaços em que se enquadrem, sendo admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, apenas nas seguintes condições cumulativas:
 - a) A alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local:

- b) No caso de se pretender introduzir qualquer novo uso este seja admissível nos termos das disposições do PDMF aplicáveis ao local;
- c) No caso de se pretender realizar alterações de conformação física se verifique uma das seguintes situações:
 - i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;
 - ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.

Artigo 20º

Demolição de edifícios

1. A demolição de edifícios só pode ser viabilizada desde que a mesma assuma a natureza de operação urbanística autónoma e independente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local.
2. A demolição de edifícios só pode ser viabilizada quando se verificar qualquer uma das seguintes situações, previamente confirmada por vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:
 - a) A presença do edifício colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
 - b) O edifício seja suscetível de constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
 - c) Verificar-se a manifesta degradação do seu estado de conservação e desde que o Município considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
 - d) Estar-se em presença de instalações industriais ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poder ser imposta a salvaguarda e a manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial.
3. Fora das situações previstas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente quando seja viabilizada, nos termos da legislação aplicável, a construção de um novo edifício para o local ou uma qualquer outra forma de utilização do mesmo espaço.
4. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no PDMF.

CAPÍTULO IV - SOLO RÚSTICO

Secção I Disposições comuns

Artigo 21º

Estatuto geral de ocupação do solo rústico

1. O solo rústico não pode ser objeto de quaisquer ações que sejam suscetíveis de diminuir ou destruir as suas potencialidades e vocações, estabelecidas para as categorias de usos dominantes em que se subdivide.
2. Constituem exceção ao disposto no número anterior, as situações previstas na lei e neste regulamento, sem prejuízo do cumprimento dos condicionamentos decorrentes das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública.
3. Salvo imposição legal em contrário, a viabilização da construção de novos edifícios ou da reconversão de usos face a outros usos pré-existentes que se localizem em solo rústico, não determina, para o Município, qualquer obrigação, imediata ou futura, de proceder à infraestruturação urbanísticas ou de disponibilizar outros serviços de cariz urbano.
4. Em solo rústico são admissíveis todas as tipologias turísticas consagradas no Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos adaptado à Região Autónoma da Madeira, sem prejuízo da aplicação dos parâmetros urbanísticos associados a cada categoria de espaço integrada em solo rústico;
5. Quando admissível, a edificação em solo rústico cumpre as disposições relativas a normas de projeto e parâmetros de dimensionamento constantes da secção I do capítulo IX do presente regulamento.

Artigo 22º

Infraestruturas e ações de salvaguarda e valorização

São admissíveis em solo rústico a execução e a utilização de infraestruturas e a realização de ações ou atividades desenvolvidas em cumprimento de instrumentos legais de políticas públicas de gestão e intervenção no espaço rústico, desde que visem a salvaguarda ou valorização das suas potencialidades.

Secção II Espaços agrícolas

Artigo 23º

Caracterização e usos

1. Os espaços agrícolas são áreas com vocação dominante para as atividades agrícolas e pecuária, integrando as áreas com utilização atual agrícola, devendo ser acautelada, no âmbito das mesmas, a aplicação do Código de Boas Práticas Agrícolas e Ambientais.

2. Nos termos da legislação vigente os espaços agrícolas correspondem à Reserva Agrícola Nacional aplicando-se o regime transitorio definido na legislação especifica à Região Autónoma da Madeira.
3. Excluem-se dos espaços agrícolas, por estarem integrados na categoria dos espaços naturais e paisagísticos, os leitos dos cursos de água e suas margens ainda que situadas em solo rústico.
4. Constituem usos complementares dos usos dominantes nos espaços agrícolas:
 - a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas ou pecuárias;
 - b) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.
5. Nos espaços agrícolas podem ser viabilizados enquanto usos compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:
 - a) Habitações unifamiliares;
 - b) Equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente instalações destinadas à prática de desportos, miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição da paisagem e do território;
 - c) Atividade comercial, desde que seja legalmente compatível com a habitação, e fique instalada no piso térreo dos edifícios habitacionais.
6. A viabilização dos usos referidos nos números 3 e 4 fica condicionada ao cumprimento:
 - a) Dos requisitos de integração e exigências de dotação infraestrutural genericamente estabelecidos nos Artigos 13.º e 14.º.
 - b) Dos requisitos especificamente estabelecidos no presente regulamento relativos à verificação, a avaliar caso a caso, de condições biofísicas e minimização de situações de risco, conforme disposto na secção IV do capítulo VIII;
 - c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à construção ou instalação do uso em causa se situar em área abrangida por servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
7. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso a viabilização de usos compatíveis com o uso dominante referidos nos números anteriores só pode ocorrer desde que a Câmara Municipal, em aplicação do disposto nos Artigos 11.º e 12.º, considerar, mediante deliberação expressa, que dessa viabilização não decorrem quaisquer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

Artigo 24.º **Edificabilidade**

1. Nos espaços agrícolas é admitida a realização de obras de construção ou de ampliação necessárias à concretização dos usos e atividades referidos nos números 1, 3 e 4 do artigo anterior, nos termos do número seguinte.
2. Sem prejuízo do regime das servidões e restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis, bem como das disposições de salvaguarda e proteção previstas no capítulo VIII, os parâmetros urbanísticos a aplicar nas operações urbanísticas referidas no número anterior são os seguintes:

- a) Habitação:
 - i) Índice de utilização do solo máximo: 0,10, com uma área total de construção máxima de 400m²;
 - ii) Número máximo de 2 pisos acima do solo;
 - iii) Altura total de fachada não superior a 6,5m.
 - b) Instalações de apoio à atividade agrícola ou outros usos compatíveis admitidos ao abrigo do número 7 do artigo 11.º:
 - i) Índice de utilização do solo máximo: 0,05 com uma área total de construção máxima de 500m² e, admitindo-se sempre uma área total de construção de 30m² nas parcelas com área inferior a 600m²;
 - ii) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,10;
 - iii) Altura total de fachada não superior a 6,5m.
 - c) Estufas quando sejam constituídas por uma estrutura artificial e desde que cumpram os seguintes requisitos:
 - i) Índice de ocupação do solo máximo: 0,50;
 - ii) Afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas da rede regional e da rede municipal: 20 e 10 m, respetivamente;
 - iii) Sistema de tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais adequados;
 - iv) Integração no terreno e na paisagem;
 - v) No caso de comprovado abandono da estufa, por período superior a um ano, o proprietário fica obrigado a proceder à reposição do terreno no seu estado originário.
 - d) Empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação: ampliação da área de construção até 20% da existente e desde que não provoque aumento da altura da fachada.
3. As obras de ampliação dos edifícios de habitação existentes, quando admitidas, respeitam os parâmetros máximos referidos na alínea a) do número anterior.

Secção III

Espaços florestais

Artigo 25º

Caracterização e usos

1. Os espaços florestais são áreas com vocação dominante para a florestação, em especial com espécies autóctones e/ou para a produção de lenhosas de qualidade, admitindo-se outros usos como o silvo-pastoril ou agrícola.

2. Nos espaços florestais consideram-se usos dominantes as atividades de tipo silvo-pastoril ou florestal, as atividades de pecuária, ficando proibidas as ações que diminuam, destruam ou não traduzam as suas potencialidades florestais.
3. Nos espaços florestais constituem usos complementares dos usos dominantes desta categoria de espaço:
 - a) As instalações diretamente adstritas às explorações silvo-pastoris, agrícolas e florestais;
 - b) As atividades de primeira transformação de produtos florestais desde que a Câmara Municipal reconheça expressamente que se mostra imprescindível a sua localização próxima da produção primária ou que a sua localização seja tecnicamente inviável nos espaços de atividades económicas.
4. Nos espaços florestais podem ser viabilizados, como compatíveis com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:
 - a) Empreendimentos turísticos que integrem uma ou mais componentes de qualquer dos seguintes tipos:
 - i) Estabelecimentos hoteleiros, quintas da Madeira, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos;
 - ii) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
 - iii) Empreendimentos de turismo de habitação;
 - iv) Parques de Campismo e Caravanismo.
 - b) Equipamentos públicos ou de interesse público cuja natureza e características sejam reconhecidas pela Câmara Municipal como justificativas da sua localização em solo rústico, designadamente instalações de espaços de desporto, miradouros e outras estruturas de apoio às atividades de fruição da paisagem e do território e à multifuncionalidade dos espaços rurais.
5. A viabilização dos usos referidos nos números 3 e 4 fica condicionada ao cumprimento das seguintes regras:
 - a) Dos requisitos de inserção territorial e das exigências de dotação infraestrutural estabelecidos nos Artigos 13º e 14º;
 - b) Dos requisitos especificamente estabelecidos no presente regulamento relativos à verificação, a avaliar caso a caso, de condições biofísicas e minimização de situações de risco, conforme disposto na secção IV do capítulo VIII;
 - c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à construção ou instalação de outros usos se situar em área subordinada a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
6. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso a viabilização de usos compatíveis com o uso dominante referidos nos números anteriores só pode ocorrer desde que a Câmara Municipal, em aplicação do disposto nos Artigos 11º e 12.º, considerar, mediante deliberação expressa, que dessa viabilização não decorrem quaisquer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

Artigo 26º **Edificabilidade**

1. Nos espaços florestais são admitidas obras de construção ou de ampliação necessárias à concretização dos usos e atividades referidos nos números 2, 3 e 4 do artigo anterior, sendo aplicados os seguintes parâmetros urbanísticos
 - a) Instalações de apoio à atividade florestal, referidos no n.º 3 do artigo anterior, ou a usos compatíveis admitidos ao abrigo no número 7 do artigo 11.º:
 - i) Índice de utilização do solo máximo: 0,05 com uma área total de construção máxima de 1.000m²;
 - ii) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,10
 - iii) Altura total de fachada não superior a 6,5m salvo no que respeita a instalações técnicas devidamente justificadas;
 - b) Estabelecimentos hoteleiros, incluindo hotéis rurais, quintas da madeira, aldeamentos turísticos e conjuntos turísticos:
 - i) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,20;
 - ii) Número máximo de pisos acima do solo: 2;
 - iii) Altura total de fachada não superior a 9m.
 - c) Empreendimentos de turismo no espaço rural, excluindo hotéis rurais, e de turismo de habitação: ampliação da área de construção até 20% da existente e desde que não provoque aumento da altura da fachada;
 - d) Parques de campismo e caravanismo:
 - i) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,1;
 - ii) Número máximo de pisos acima do solo: 1;
 - iii) Altura total de fachada não superior a 5m, salvo no que respeita a instalações técnicas devidamente justificadas.
 - e) Equipamentos de utilização coletiva:
 - i) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,20;
 - ii) Altura total de qualquer das fachadas não superior a 10m.
2. Nos espaços florestais são, ainda, admitidas obras de ampliação dos edifícios de habitação existentes, desde que isso seja necessário à melhoria das condições de salubridade dos edifícios e a ampliação seja limitada a um aumento máximo de 20m² da área total de construção.

Secção IV **Espaços naturais e paisagísticos**

Artigo 27º **Caracterização e usos**

1. Os espaços naturais e paisagísticos correspondem às áreas com importância para a conservação dos recursos e do património natural e paisagístico existente no território do Município e, num sentido mais lato, para a preservação da integridade biofísica e cultural do território, incluindo as seguintes áreas delimitadas na planta de ordenamento I:
 - a) Reserva Natural das Ilhas Selvagens;
 - b) Parque Natural da Madeira;
 - c) Zonas Especiais de Conservação: Maciço Montanhoso Central da Ilha da Madeira, Pináculo e Ilhas Selvagens;
 - d) Parque Ecológico do Funchal;
 - e) Outros espaços naturais, nomeadamente os leitos e margens dos principais cursos de água, a orla costeira, os matos e outras associações florísticas com interesse para a conservação e proteção do solo.
2. Qualquer intervenção nestes espaços deve ter em consideração os seguintes objetivos:
 - a) A preservação dos diferentes níveis e componentes naturais da biodiversidade, como a variedade, a distribuição e a estrutura da fauna e da flora, com especial ênfase nas plantas e animais autóctones;
 - b) A valorização do património natural e cultural;
 - c) A manutenção das formas do povoamento vegetal presente, de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem e a garantir o equilíbrio das atuais formas de uso do solo considerando o meio ambiente envolvente;
 - d) A integridade estrutural e funcional dos habitats e comunidades presentes, em especial dos habitats prioritários.
3. Sem prejuízo do disposto na lei, quer para as áreas protegidas quer para a Rede Natura 2000, nos espaços naturais e paisagísticos é permitida a realização das seguintes obras:
 - a) Construção de acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos e zonas de estadia não consolidadas, os quais devem ser devidamente sinalizados e complementados com painéis informativos;
 - b) Construção de equipamentos de apoio à utilização das áreas em causa, que centralizem e sirvam de suporte a todas as atividades com elas relacionadas, nomeadamente de divulgação e sensibilização dos visitantes, de apoio ao material necessário para a preservação da área e de suporte a outras atividades secundárias previstas para cada área que possam coexistir com os objetivos de proteção, devendo a área ser dotada de infraestruturas mínimas de utilização, nomeadamente instalações sanitárias e outros serviços de apoio;
 - c) Intervenções de requalificação do espaço exterior e de integração paisagística que visem valorizar o património existente e a proteção e minimização de riscos;
 - d) Obras de estabilização/consolidação de arribas e vertentes, desde que sejam minimizados os respetivos impactos ambientais e quando se verifique qualquer uma das situações seguintes:
 - i) Existência de risco para pessoas e bens;

- ii) Necessidade de proteção de valores patrimoniais e culturais;
 - iii) Proteção do equilíbrio biofísico recorrendo-se, quando necessário, à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas e animais.
4. Nos espaços naturais e paisagísticos integrados na Rede Natura 2000, são interditos os seguintes atos ou atividades:
- a) Introdução de espécies exóticas, sem prejuízo das disposições constantes do Plano de Ordenamento e Gestão do Maciço Montanhoso Central;
 - b) Colheita, captura, abate ou detenção de exemplares de quaisquer espécies vegetais ou animais sujeitas a medidas de proteção, incluindo a destruição de ninhos e apanha de ovos, a perturbação ou destruição dos seus habitats, com exceção das ações com fins científicos devidamente autorizadas pelo departamento do governo regional com competência na área do ambiente;
 - c) Uso do fogo para gestão de pastagens ou prevenção de incêndios, exceto quando decorrente das situações previstas na legislação específica;
 - d) Ações de corte de material vegetal, exceto as que se mostrem estritamente necessárias à correta drenagem dos cursos de água e à proteção das edificações, as decorrentes dos respetivos planos de gestão específicos ou aquelas que estejam previstas nas normas relativas às boas práticas agrícolas e ambientais, nos termos da legislação em vigor;
 - e) Uso de pesticidas indiscriminadamente sem estar integrado em projetos de gestão devidamente autorizados pelas entidades competentes;
 - f) Prática de atividades desportivas motorizadas suscetíveis de provocar poluição ou ruído ou deteriorarem os fatores naturais da área;
 - g) Apascentação de quaisquer espécies de gado, exceto quando devidamente autorizado pelas entidades competentes.

Artigo 28º **Edificabilidade**

- 1. Nos espaços naturais e paisagísticos e nas construções existentes devidamente legalizadas e independentemente do uso associado são permitidas obras de alteração nos termos previstos na legislação aplicável às áreas referidas no número 1 do artigo anterior.
- 2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, apenas são admitidas novas construções desde que as mesmas se destinem, exclusivamente, ao apoio de atividades recreativas, de lazer e de fruição destes espaços naturais e paisagísticos, bem como de suporte às atividades de educação ambiental, proteção, conservação da natureza e científicas que se desenvolvam nestas áreas.
- 3. As construções referidas no número anterior ficam sujeitas ao cumprimento das condições seguintes:
 - a) Garantia de um correto enquadramento paisagístico, reconhecido pelo Município em resultado da apreciação das suas condições de localização e inserção no terreno;
 - b) Área total de construção máxima: 150m²;

- c) Número máximo de pisos acima do solo: 2, salvo no que respeita a instalações técnicas devidamente justificadas.
4. Nos espaços naturais e paisagísticos a construção de edifícios ou de acessos a equipamentos ou infraestruturas de interesse público só é permitida nos termos referidos nos números anteriores, desde que a sua localização seja criteriosamente estudada e analisados e minimizados os respetivos impactos ambientais.

Secção V

Áreas de edificação dispersa

Artigo 29º **Caracterização e usos**

1. As áreas de edificação dispersa constituem espaços edificados preexistentes, localizados na envolvente da cidade do Funchal, caracterizando-se umas por terem uma natureza mais isolada e outras por serem uma continuidade do tecido urbano, representando ambas uma ocupação de baixa densidade e de carácter urbano-rural.
2. As áreas de edificação dispersa destinam-se à manutenção das edificações com fins habitacionais preexistentes, admitindo-se a colmatação da malha.
3. Nas áreas de edificação dispersa admitem-se, como usos complementares ao uso habitacional, a instalação de atividades com funções comerciais ou de serviços de apoio à população local, assim como, os empreendimentos de turismo no espaço rural, excluindo os hotéis rurais.

Artigo 30º **Edificabilidade**

1. O regime de edificabilidade das áreas de edificação dispersa tem por objetivo a contenção do seu crescimento e a sua qualificação em harmonia com os usos dominantes do solo rústico e com a fragilidade do território no que respeita aos riscos.
2. Nas áreas de edificação dispersa são admitidas obras de construção ou de ampliação necessárias à concretização dos usos e atividades referidos no número 3 do artigo anterior.
3. Nas áreas de edificação dispersa a tipomorfologia padrão de ocupação edificada traduz-se em edifícios isolados de tipologia de habitação unifamiliar.
4. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e das disposições de salvaguarda e proteção previstas no capítulo VIII, a capacidade edificatória máxima admissível nas áreas de edificação dispersa, é a que resulta da conjugação dos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Área total de construção máxima de 170m²;
 - b) Número máximo de pisos: 2;
 - c) Altura total de qualquer das fachadas: não superior a 7m;
 - d) Área coberta máxima: 100m², desde que não ultrapasse um índice de área coberta de 0,15;
 - e) Índice de impermeabilização de solo máximo: 0,40;
 - f) Máximo de fogos por parcela: 1;

- g) Afastamento mínimo às extremas laterais: 3m;
- h) Afastamento mínimo ao tardo: 6m;
- 5. Forma de edificação: totalmente implantada dentro da área da parcela contida numa faixa com 25m de profundidade adjacente à via pública habilitante confinante.
- 6. Nas áreas de edificação dispersa, as obras de ampliação dos edifícios de habitação existentes estão limitadas ao cumprimento dos parâmetros referidos no número anterior, quando aplicáveis.
- 7. Nas áreas de edificação dispersa admite-se a instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural, quando a ampliação não ultrapasse 20% da área total de construção existente e não provoque um aumento da altura da fachada.
- 8. Nas áreas de edificação dispersa só podem verificar-se atos de destaque, se as parcelas não edificadas resultantes, possuírem área igual ou superior a 1500m².

Secção VI

Espaço turístico e cultural do Monte

Artigo 31º

Caracterização e usos

- 1. O espaço turístico e cultural do Monte é um conjunto edificado com valor patrimonial arquitetónico, paisagístico e cultural cuja identidade se pretende salvaguardar e valorizar em consonância com o seu carácter excecional e único.
- 2. Constituem usos dominantes no espaço turístico e cultural do Monte:
 - a) Os equipamentos públicos ou de interesse público, designadamente as instalações destinadas a equipamentos culturais, miradouros e outras estruturas de apoio à atividade de fruição da paisagem e do território.
 - b) As instalações afetas a empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação, quintas da Madeira, estabelecimentos hoteleiros e conjuntos turísticos;
 - c) As habitações unifamiliares.
- 3. No espaço turístico e cultural do Monte podem ser viabilizados, como complementares com o uso dominante, os seguintes tipos de usos:
 - a) Comércio e serviços;
 - b) Habitação bifamiliar.
- 4. A viabilização dos usos referidos nos números 2 e 3 fica condicionada ao cumprimento das seguintes regras:
 - a) Dos requisitos de inserção territorial e das exigências de dotação infraestrutural estabelecidos nos Artigo 13º e 14º;
 - b) Dos requisitos especificamente estabelecidos no presente regulamento relativos à verificação, a avaliar caso a caso, de condições biofísicas e minimização de situações de risco, conforme disposto na secção III do capítulo VIII;

- c) Das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso, designadamente quando o local destinado à construção ou instalação de outros usos se situar em área subordinada a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
- 5. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso a viabilização de usos compatíveis com o uso dominante referidos nos números anteriores só pode ocorrer desde que a Câmara Municipal, em aplicação do disposto nos Artigos 11.º e 12.º, considerar, mediante deliberação expressa, que dessa viabilização não decorrem quaisquer prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

Artigo 32.º
Edificabilidade

- 1. No espaço turístico e cultural do Monte são admitidas exclusivamente as intervenções que cumpram as seguintes condições:
 - a) Obras de restauro, beneficiação, reabilitação e remodelação das edificações existentes desde que seja garantida a manutenção das características arquitetónicas existentes;
 - b) Obras de alteração ou ampliação de edificações desde que não seja descaracterizada a morfologia do conjunto edificado e seja respeitado o valor urbanístico, arquitetónico ou cultural do edifício existente;
 - c) Construção de novas edificações exclusivamente em parcelas confinantes com via pública habilitante dotada de infraestruturas e de acordo com o disposto no número seguinte;
 - d) Manutenção do coberto vegetal, com exceção do estritamente necessário à implantação das construções, sendo obrigatória a arborização e o tratamento paisagístico adequado na sua envolvente, a executar de acordo com um projeto realizado para o efeito.
- 2. A tipomorfologia padrão de ocupação edificada no espaço de turístico e cultural do Monte obedece às regras seguintes:
 - a) Edifícios habitacionais de tipologia unifamiliar ou bifamiliar, sem prejuízo de neles poderem coexistir outros usos, ou edifícios isolados afetos a um uso não habitacional;
 - b) Número máximo de pisos acima do solo: 2 no caso geral, admitindo-se 3 em equipamentos de utilização coletiva e estabelecimentos hoteleiros;
 - c) Altura total de qualquer das fachadas: não superior a 9m no caso geral, admitindo-se 12m em estabelecimentos hoteleiros;
 - d) Afastamento mínimo às extremas laterais: 3m, exceto quando se tratar de empena em edificação geminada ou em banda, em situações com frente de parcela ou lote inferior a 10m, ou nos casos em que configuração da parcela ou lote, ou a topografia do terreno, torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança das parcelas ou lotes contíguos;
 - e) Índice de impermeabilização de solo máximo: 0,50;
 - f) Nas frentes edificadas consolidadas ou em situações de colmatação da malha, a construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes devem garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do local.

- g) As parcelas não edificadas resultantes de atos de destaque devem possuir uma área igual ou superior a 1.000m².
- 3. No espaço turístico e cultural do Monte a edificação deve, preferencialmente, ser disciplinada por plano de pormenor, com o objetivo de defender e potenciar as singularidades e o valor de conjunto do seu património natural e construído.

CAPÍTULO V - SOLO URBANO

Secção I Disposições comuns

Artigo 33º Requisitos de infraestruturação

1. Em solo urbano a construção de novos edifícios só pode ser viabilizada:
 - a) Em áreas abrangidas por operações de loteamento com alvará eficaz, de acordo com a respetiva disciplina;
 - b) Em parcelas que cumpram as exigências de infraestruturação estabelecidas no Artigo 14º, com as seguintes especificações:
 - i) A parcela tem que ser confinante com via pública habilitante a que possa ter acesso;
 - ii) O abastecimento de água, a drenagem de esgotos domésticos e o fornecimento de energia elétrica à parcela têm que ser garantidos através de redes públicas.
2. Para efeitos de uma eventual viabilização de edificação a que se refere o número anterior, o recurso a soluções técnicas individuais não é considerado como substitutivo das redes públicas de infraestruturas eventualmente em falta.

Artigo 34º Critérios de conformação do edificado

1. Na conformação da edificação admissível em parcelas de solo urbano, ou suas partes, que cumpram os requisitos estabelecidos no artigo anterior, têm de ser cumpridas as seguintes orientações gerais, cumulativamente com as disposições legais aplicáveis, em particular, o RGEU e com as disposições que integram a secção I do capítulo IX:
 - a) Deve ser garantida a coerência da malha urbana, através de uma adequada articulação dos novos edifícios ou novos corpos edificados com as edificações existentes em termos de morfologias, escalas volumétricas e características dominantes arquitetónicas da envolvente;
 - b) A implantação dos edifícios tem de respeitar o alinhamento de fachada dominante na frente urbana em que se situam os prédios ou outro que o Município estabeleça especificamente para o local através de instrumento regulamentar adequado.
2. Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, nas novas construções e na ampliação das existentes devem ser respeitados os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso, em função da categoria ou subcategoria de espaço em que os prédios se localizam.
3. Salvo disposição expressa em contrário, para a verificação do cumprimento dos índices de utilização e outros parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente regulamento são consideradas as áreas de construção de todos os edifícios previstos e existentes, a manter.

4. Salvo disposição expressa em contrário, a capacidade edificatória máxima admissível numa dada parcela é aquela que resulta do cumprimento conjugado e cumulativo de todos os critérios e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao caso concreto.
5. Nos casos em que seja exigido o cumprimento de um índice de impermeabilização do solo, as áreas permeáveis devem ser preferencialmente ajardinadas.

Artigo 35º

Edificação em situação urbanística consolidada

1. Consideram-se, para efeitos do presente regulamento, como edificação em situação urbanística consolidada todas as edificações e frentes urbanas situadas nas categorias de área central principal e, ainda, as frentes urbanas consolidadas eventualmente existentes noutras categorias ou subcategorias de solo urbano.
2. Nos casos em que a edificação em situação urbanística consolidada não esteja abrangida pela disciplina de planos de pormenor ou de operações de loteamento, a edificabilidade a viabilizar na construção de novos edifícios ou na ampliação dos existentes deve ser a que melhor garante a integração urbanística dos novos edifícios ou corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominantes do local.
3. A integração urbanística referida no número anterior deve materializar-se nos novos edifícios através da manutenção das características do local em termos de malhas, morfologias, tipologia edificatória, número de pisos acima do solo e alinhamentos de fachada existentes, considerando-se, para esse efeito, as regras seguintes:
 - a) O alinhamento de fachada a adotar para a fachada principal deve ser o dominante na frente urbana, exceto quando o Município tenha estabelecido, através de instrumento regulamentar adequado para o efeito, alinhamentos de fachada tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção;
 - b) Os alinhamentos de fachada a adotar para a fachada de tardoz do corpo dominante do edifício cumprem as seguintes regras:
 - i) Na contiguidade com cada um dos prédios que o ladeiam: numa extensão mínima de 1,5m medida em planta a partir de cada estrema, o alinhamento de fachada não pode ultrapassar o alinhamento da fachada de tardoz do edifício, a manter, confinante com essa mesma estrema;
 - ii) Na restante extensão da fachada de tardoz: respeitando sempre um afastamento mínimo de 1,5m a cada uma das estremas laterais do prédio, os corpos edificados não podem ultrapassar os planos verticais que passam pelos pontos de encontro dessas estremas com cada uma das fachadas de tardoz dos edifícios confinantes e formam com estas ângulos de 45º ;
 - c) O disposto na alínea anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às ampliações a realizar no tardoz dos edifícios existentes;
 - d) O número de pisos acima do solo a adotar é o correspondente à moda da altura total das fachadas da frente urbana, exceto quando o Município tenha estabelecido de forma diferente, através de instrumento regulamentar adequado para o efeito;

- e) No caso de número de pisos diferenciados nos edifícios confinantes, a manter, e na ausência de determinação específica do Município nos termos de instrumento regulamentar adequado para o efeito, devem adotar-se soluções arquitetónicas que realizem uma adequada articulação das volumetrias, e que conduzam a uma área total de construção o mais próxima possível do valor da capacidade edificatória de referência.
4. As disposições constantes dos números anteriores aplicam-se nas áreas abrangidas por planos de pormenor ou operações de loteamento eficazes à data de entrada em vigor da primeira revisão do PDMF, mas apenas na medida em que a respetiva disciplina seja omissa nas matérias em causa.

Artigo 36º
Centralidades

1. Nas centralidades secundária e turística, delimitadas na planta de ordenamento e a que se referem os números 7 e 8 do artigo 8.º, admite-se uma majoração de 20% dos índices de utilização aplicáveis, desde que a obra se destine integralmente a usos de comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva.
2. A majoração a que se refere o número anterior não é cumulativa com outras majorações propostas no âmbito do presente regulamento.

Secção II
Espaços centrais

Artigo 37º
Caracterização e usos

1. Os espaços centrais são constituídos pelas áreas em que se concentram, ou que se pretende que venham a concentrar-se com maior intensidade, as funções de centralidade desempenhadas pela cidade do Funchal, através do fomento a uma forte presença de atividades terciárias a par das funções habitacionais.
2. Os espaços centrais destinam-se à localização e à implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais ou de serviços, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes e de utilização coletiva e à instalação de equipamentos urbanos, os quais constituem os seus usos dominantes.
3. Os espaços centrais podem, ainda, receber outras utilizações ou ocupações, desde que as mesmas sejam consideradas compatíveis com os usos dominantes de acordo com o disposto no PDMF.
4. Para efeitos do disposto no número anterior, a instalação de atividades industriais, oficinais ou de armazenagem só pode ser viabilizada se se cumprirem, cumulativamente, as condições seguintes:
 - a) No caso de atividade industrial, tratar-se de estabelecimento:
 - i) Classificado como de tipo 3 de acordo com o regime de exercício da atividade industrial estabelecido pelo Decreto Legislativo Regional 8/2013/M, de 18 de Fevereiro;

- ii) Cuja instalação, nos termos do mesmo regime, possa ser autorizada em edifício cujo alvará de utilização admita comércio ou serviços, ou em prédio urbano destinado a habitação, desde que, em qualquer dos casos, não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental;
 - iii) Que fiquem garantidas as condições de inserção territorial estabelecidas no número 2 do Artigo 13º.
- b) No caso de atividade oficial, esta não pode abranger a manutenção ou reparação de veículos automóveis, motociclos ou veículos motorizados em geral;
- c) A instalação de atividades industriais, oficiais ou de armazenagem só pode ocorrer:
- i) Dentro do edifício principal da parcela e de modo que a área de construção que lhe ficar afeta, confronte diretamente com a via pública habilitante;
 - ii) Se as instalações não afetam as funções administrativas ou sociais se situarem em piso térreo ou em cave, e, neste último caso, na condição de que esta tenha pelo menos uma fachada completamente desafogada.
5. Em edifícios com componente habitacional, a convivência de outros usos rege-se pelas seguintes regras:
- a) O uso habitacional é possível em qualquer piso do edifício;
 - b) No rés-do-chão: é possível a sua ocupação com qualquer um dos usos que sejam admissíveis nos termos dos números anteriores;
 - c) No 1º andar (piso imediatamente sobreposto ao rés-do-chão): é admissível a sua ocupação com atividades em extensão das do rés-do-chão ou com serviços, estabelecimentos hoteleiros ou residências coletivas;
 - d) Nos pisos acima do 1º andar: é possível a sua ocupação com estabelecimentos hoteleiros ou residências coletivas.

Artigo 38º
Área central principal

1. Na área central principal a tipomorfologia padrão de ocupação edificada desta área obedece às seguintes regras:
- a) Os edifícios em frente edificada contínua, devem formar, pela sua implantação perimétrica, quarteirões tendencialmente fechados;
 - b) É admitida a possibilidade de existirem várias unidades de utilização em cada edifício.
2. O cumprimento do disposto na alínea a) do número anterior pode ser dispensado nas seguintes situações, desde que se considere que esse facto não prejudica a imagem urbana do local e da sua envolvente:
- a) Quando se trate de uma operação urbanística relativa a um prédio, ou conjunto de prédios, que abranja a totalidade da área de um quarteirão;
 - b) Quando se tratar de equipamentos de utilização coletiva ou empreendimentos turísticos, quer abranjam ou não a totalidade da área de um quarteirão, desde que neste último caso,

fique garantida uma correta articulação formal da ocupação e das edificações propostas com a ocupação e as volumetrias edificadas da parte remanescente do quarteirão.

3. Para efeitos do disposto nos números anteriores, a área total de construção efetiva a viabilizar na parcela, é, no caso geral, a que resulta da integração urbanística do edifício na envolvente, nos termos do disposto no Artigo 35º.

Artigo 39º

Área central complementar

1. A tipomorfologia padrão de ocupação edificada da área central complementar, sempre que não se trate de frente urbana consolidada ou de uma situação de colmatção, obedece às regras seguintes:
 - a) Edifícios isolados, ou em frente edificada contínua formando quarteirões, ou em soluções mistas;
 - b) Possibilidade de existirem várias unidades de utilização em cada edifício.
2. Sem prejuízo do disposto no numero 3, na área central complementar a capacidade edificatória máxima admissível é a resultante da aplicação dos parâmetros seguintes:
 - a) Índice de utilização bruto: 1,00;
 - b) Índice de utilização líquido: 1,70;
 - c) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,70.
3. Nos casos de frente urbana consolidada ou de colmatção, a área total de construção efetiva a viabilizar na parcela é a que corresponde à solução arquitetónica que melhor garanta a integração urbanística do edifício na envolvente, nos termos do disposto no Artigo 35º, devendo, perante a eventual pluralidade de soluções arquitetónicas igualmente aceitáveis, adotar-se aquela cuja área total de construção mais se aproxime da que resulta da aplicação do índice de utilização referido na alínea b) do número anterior.
4. Sempre que se trate de novos edifícios, estes não podem exceder a altura correspondente a 7 pisos acima do solo, podendo, no entanto, este limite ser ultrapassado até à altura correspondente a 9 pisos acima do solo, desde que a Câmara Municipal considere, mediante deliberação expressa fundamentada nesse sentido, que a volumetria resultante não apresenta inconvenientes para a inserção urbanística e integração na envolvente edificada.
5. Sem prejuízo do disposto nos Artigos 34º e 35º, admite-se uma majoração dos índices referidos nas alíneas a) e b) do número 2, até um máximo de 20%, no caso das obras destinadas a empreendimentos turísticos que envolvam obras de reabilitação urbana ou que obtenham certificação como construções sustentáveis nos termos do respetivo regulamento municipal.
6. Sempre que se verifique a construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes situados em frentes urbanas consolidadas, o índice de impermeabilização do solo estabelecido na alínea c) do número 2 deste artigo pode ser ultrapassado, na estrita medida do necessário, para que se cumpram os objetivos de garantir uma melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e preservação das características e imagem dominantes do local.

Secção III

Espaços habitacionais

Artigo 40º

Caracterização e usos

1. Os espaços habitacionais integram áreas predominantemente habitacionais, em coexistência com as atividades comerciais, de serviços e de equipamentos coletivos, e, ainda, com as atividades agrícolas tradicionais.
2. Os espaços habitacionais destinam-se à localização e implantação de edificações com fins habitacionais, sem prejuízo de, como usos complementares, neles se poderem localizar e implantar atividades, funções e instalações comerciais ou de serviços, bem como criar espaços públicos, espaços verdes e de utilização coletiva e instalação de equipamentos urbanos.
3. Os espaços habitacionais podem, ainda, receber outras utilizações ou ocupações, desde que as mesmas sejam consideradas compatíveis com o uso habitacional de acordo com os critérios de compatibilização estabelecidos no presente regulamento.
4. Para efeitos do disposto no número anterior, a instalação de atividades industriais, oficinais ou de armazenagem só pode ser viabilizada se se cumprirem, cumulativamente, as regras seguintes:
 - a) No caso de atividade industrial, se trate de estabelecimento do tipo 3;
 - b) Sejam adotadas soluções arquitetónicas que garantam a coerência da imagem urbana, evitando roturas com a escala e a configuração volumétricas características do edificado dominante;
 - c) Sejam garantidas as condições de inserção territorial estabelecidas no número 2 do Artigo 13º devem ficar garantidas.
5. Em edifícios com componente habitacional, a coexistência de outros usos rege-se pelas seguintes regras:
 - a) O uso habitacional é possível em qualquer piso do edifício;
 - b) No rés-do-chão: é possível a sua ocupação com qualquer dos usos que sejam admissíveis nos termos dos números anteriores;
 - c) No 1º andar (piso imediatamente sobreposto ao rés-do-chão): é admissível a sua ocupação com atividades em extensão das do rés-do-chão ou com serviços, estabelecimentos hoteleiros ou residências coletivas;
 - d) Nos pisos acima do piso referido na alínea anterior: é possível a sua ocupação com estabelecimentos hoteleiros ou residências coletivas.
6. Nos espaços habitacionais é admitida a existência de edifícios sem componente habitacional desde que, para além de cumprirem as restantes disposições legais e regulamentares aplicáveis, os mesmos se destinem:
 - a) A equipamentos públicos ou de interesse público;
 - b) A empreendimentos turísticos;

- c) À instalação de comércio ou serviços com atendimento público, desde que a área coberta do edifício não exceda 500m² nas áreas de alta densidade, ou 200m² nas restantes subcategorias dos espaços habitacionais;
- d) À instalação de outros usos admissíveis nos termos dos números 1 a 3, desde que a área total de construção do edifício não exceda 500m².

Artigo 41º

Áreas de alta densidade

- 1. Nas áreas de alta densidade, a tipomorfologia padrão de ocupação edificada, quando não se tratar de frente urbana consolidada ou de situação de colmatação, obedece às regras seguintes:
 - a) Edifícios isolados, ou em frente edificada contínua formando quarteirões, ou em soluções mistas;
 - b) Possibilidade de existirem várias unidades de utilização em cada edifício.
- 2. Sem prejuízo do disposto no numero 4, nas áreas de alta densidade, a capacidade edificatória máxima admissível é a resultante da aplicação dos parâmetros seguintes:
 - a) Índice de utilização bruto: 0,90;
 - b) Índice de utilização líquido: 1,50;
 - c) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,70.
- 3. Nas áreas de alta densidade, os novos edifícios não podem exceder a altura correspondente a 6 pisos acima do solo, podendo este limite ser ultrapassado até à altura correspondente a 7 pisos acima do solo, caso a Câmara Municipal considere, mediante deliberação expressa fundamentada nesse sentido, que a volumetria resultante não apresenta inconvenientes para a inserção urbanística e integração na envolvente edificada.
- 4. Nas áreas de alta densidade e em frente urbana consolidada ou situações de colmatação, a área total de construção efetiva a viabilizar na parcela é a correspondente à solução arquitetónica que melhor garanta a integração urbanística do edifício na envolvente nos termos do disposto no Artigo 35º, devendo, perante a eventual pluralidade de soluções arquitetónicas igualmente aceitáveis, adotar-se aquela cuja área total de construção mais se aproxime da que resulta da aplicação do índice de utilização referido na alínea b) do número 2.
- 5. Sem prejuízo do disposto nos Artigos 34º e 35º, admite-se uma majoração dos índices referidos nas alíneas a) e b) do número 2 até um máximo de 20%, no caso das obras destinadas a empreendimentos turísticos que envolvam obras de reabilitação urbana ou que obtenham certificação como construções sustentáveis nos termos do respetivo regulamento municipal.
- 6. Nas áreas de alta densidade, na construção de novos edifícios ou ampliação de existentes, situados em frentes urbanas consolidadas, o índice de impermeabilização do solo estabelecido na alínea c) do número 2 pode ser ultrapassado, na estrita medida do necessário, para que se cumpram os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do local.

Artigo 42º
Áreas de média densidade

1. Nas áreas de média densidade a tipomorfologia padrão de ocupação edificada quando não se tratar de frente urbana consolidada ou de situação de colmatção, obedece às seguintes regras:
 - a) Edifícios isolados ou conjuntos de edifícios confinantes entre si com componente habitacional, não podendo em qualquer dos casos profundidade entre as fachadas principal e de tardoz mais afastadas entre si ser superior a 15m;
 - b) Edifícios isolados sem componente habitacional, não podendo a profundidade entre as fachadas principal e de tardoz mais afastadas entre si ser superior a 20m;
 - c) Número máximo de pisos totalmente desafogados acima do solo: 2;
 - d) Altura total máxima de qualquer das fachadas: 9m;
 - e) Alinhamento de fachada com distância mínima de 5m relativamente ao eixo da via pública confinante com a estrema do prédio;
 - f) Afastamento mínimo às extremas laterais: 3m, exceto quando se tratar de empena em edificação geminada ou em banda contínua ou nos casos em que a configuração da parcela, ou a topografia do terreno, torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança das parcelas ou lotes contíguos;
 - g) Índice de impermeabilização de solo máximo: 0,70.
2. Sem prejuízo do disposto no numero seguinte, nas áreas de média densidade a capacidade edificatória máxima admissível é a resultante da aplicação dos seguintes parâmetros:
 - a) Índice de utilização bruto: 0,6;
 - b) Índice de utilização líquido: 0,80;
 - c) Índice de área coberta: 0,50.
3. Em frente urbana consolidada ou em situações de colmatção, a área total de construção efetiva a viabilizar na parcela é a correspondente à solução arquitetónica que melhor garanta a integração urbanística do edifício na envolvente, nos termos do disposto no Artigo 35º, devendo, perante a eventual pluralidade de soluções arquitetónicas igualmente aceitáveis, adotar-se aquela cuja área total de construção mais se aproxime da que resulta da aplicação do índice de utilização referido na alínea b) do número anterior.
4. Nas áreas de média densidade, os limites referidos nas alíneas c) e d) do número 1 podem ser ultrapassados até à altura correspondente a 3 pisos acima do solo, caso a Câmara Municipal considere, mediante deliberação expressa fundamentada nesse sentido, que a volumetria resultante não apresenta inconvenientes para a inserção urbanística e integração na envolvente edificada.
5. Sem prejuízo do disposto nos Artigos 34º e 35º, admite-se uma majoração dos índices de utilização referidos nas alíneas a) e b) do número 2 até um máximo de 20%, no caso de obras destinadas a empreendimentos turísticos que envolvam a reabilitação urbana ou que obtenham certificação como construções sustentáveis nos termos do respetivo regulamento municipal. Na

construção de novos edifícios ou ampliação de existentes, situados em frentes urbanas consolidadas, o índice de impermeabilização do solo estabelecido na alínea f) do número 1 pode ser ultrapassado, na estrita medida do necessário, para que se cumpram os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do local.

Artigo 43º
Áreas de baixa densidade

1. Nas áreas de baixa densidade, a tipomorfologia padrão de ocupação edificada, quando não se tratar de frente urbana consolidada ou de situação de colmatação, obedece às regras seguintes:
 - a) Edifícios isolados ou geminados de tipologia unifamiliar ou bifamiliar, sem prejuízo de neles poderem coexistir outros usos, na condição de a área afeta a estes não exceder 30% da área total de construção do edifício;
 - b) Número máximo de pisos acima do solo: 2;
 - c) Altura total de qualquer das fachadas: não superior a 9m;
 - d) Alinhamento de fachada com distância mínima de 5m relativamente ao eixo da via pública confinante com a estrema do prédio;
 - e) Afastamento mínimo às extremas laterais: 3m, exceto quando se tratar de empena em edificação geminada, em situações com frente de parcela ou lote inferior a 10m, ou nos casos em que configuração da parcela ou lote, ou a topografia do terreno, torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança das parcelas ou lotes contíguos;
 - f) Índice de impermeabilização de solo máximo: 0,50.
2. Sem prejuízo do disposto no numero seguinte, nas áreas de baixa densidade, a capacidade edificatória máxima admissível é a resultante da aplicação dos parâmetros seguintes:
 - a) Índice de utilização bruto: 0,30;
 - b) Índice de utilização líquido: 0,40;
 - c) Índice de área coberta: 0,35.
3. Nas áreas de baixa densidade em frente urbana consolidada ou situações de colmatação, a área total de construção efetiva a viabilizar na parcela é a correspondente à solução arquitetónica que melhor garanta a integração urbanística do edifício na envolvente, nos termos do Artigo 35º, devendo, perante a eventual pluralidade de soluções arquitetónicas igualmente aceitáveis, adotar-se aquela cuja área total de construção mais se aproxime da que resulta da aplicação do índice de utilização referido na alínea b) do número anterior.
4. Sem prejuízo do disposto nos Artigos 34º e 35º, admite-se uma majoração dos índices de utilização referidos nas alíneas a) e b) do número 2 até um máximo de 20%, no caso de obras destinadas a empreendimentos turísticos que envolvam a reabilitação urbana ou que obtenham certificação como construções sustentáveis nos termos do respetivo regulamento municipal.
5. Na construção de novos edifícios ou ampliação de existentes, situados em frentes urbanas consolidadas, o índice de impermeabilização do solo estabelecido na alínea e) do número 1 pode ser ultrapassado, na estrita medida do necessário, para que se cumpram os objetivos de garantir

a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do local.

6. Nas áreas de baixa densidade, as parcelas não edificadas resultantes de atos de destaque e os lotes a constituir em operações de loteamento devem possuir uma área igual ou superior a 600m².

Artigo 44º **Áreas periféricas**

1. Nas áreas periféricas, a tipomorfologia padrão de ocupação edificada obedece às seguintes regras:
 - a) Edifícios isolados de tipologia de habitação unifamiliar ou bifamiliar, sem prejuízo de neles poderem coexistir outros usos, na condição de a área afeta aos mesmos não exceder 30% da área de construção global do edifício;
 - b) Edificação totalmente implantada dentro da área da parcela contida numa faixa com 25m de profundidade adjacente à via pública habilitante confinante, exceto em parcelas com área superior a 3000m² e desde que fique garantido o acesso a veículos de emergência aos edifícios a construir, nos termos da legislação em vigor;
 - c) Alinhamento de fachada com distância mínima de 5m relativamente ao eixo da via pública confinante com a estrema do prédio;
 - d) Afastamento mínimo de 3m às extremas laterais e de 6m a tardoz; exceto nos casos em que configuração da parcela, ou a topografia do terreno, torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança das parcelas ou lotes contíguos;
 - e) Área total de construção máxima: 200m², limitada a 100m² por piso;
 - f) Número máximo de pisos: 2;
 - g) Altura total de qualquer das fachadas: não superior a 7m;
 - h) Índice de área coberta: 0,20;
 - i) Índice de impermeabilização de solo máximo: 0,40.
2. Nas áreas periféricas, a capacidade edificatória máxima admissível é a que resulta da conjugação dos parâmetros estabelecidos no número anterior.
3. O disposto na alínea b) do número 1 não é aplicável à ampliação de preexistências.
4. Nas áreas periféricas, só são edificáveis parcelas ou lotes confinantes com via pública habilitante dotada de infraestruturas.
5. Nas áreas periféricas, as parcelas não edificadas resultantes de atos de destaque e os lotes a constituir em operações de loteamento devem possuir uma área igual ou superior a 750m².
6. Nas áreas periféricas fica interdita a destruição do coberto vegetal, com exceção do estritamente necessário à implantação das construções, sendo obrigatória a arborização e o tratamento paisagístico adequado na sua envolvente, a executar de acordo com um projeto realizado para o efeito.

7. Para efeitos do número anterior, o projeto a desenvolver deve garantir o enquadramento paisagístico, a estabilização de terras, a redução dos impactes visuais, bem como a manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área, de forma a garantir medidas preventivas contra incêndios.
8. Nas áreas periféricas, a edificação deve, preferencialmente, ser disciplinada por planos de pormenor, com o objetivo de qualificar o espaço urbano e a disciplinar a edificação de uma forma rigorosa, considerando a vulnerabilidade do local aos riscos de instabilidade de vertentes e de incêndios.

Secção IV **Espaços de atividades económicas**

Artigo 45º **Caracterização e usos**

1. Os espaços de atividades económicas destinam-se à instalação de estabelecimentos industriais, oficinais e de armazenagem como uso dominante, e ainda à localização de atividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização nas restantes categorias de solo urbano.
2. Nos espaços de atividades económicas admite-se a instalação, como usos complementares do uso dominante, de serviços e equipamentos de apoio às empresas, incluindo componentes edificadas para alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.
3. Nos espaços de atividades económicas pode ainda ser viabilizada a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas ou de locais de diversão, bem como de equipamentos de utilização coletiva, desde que a Câmara Municipal considere, por deliberação expressa fundamentada, que tal é compatível com o meio envolvente.
4. Sem prejuízo do disposto na parte final do número 2, nos espaços de atividades económicas fica interdita a construção de habitação, exceto quando se trate de construção de novos edifícios habitacionais em situações de colmatação nos termos do Artigo 35º, desde que cumprindo os parâmetros urbanísticos constantes do Artigo 42º.
5. No espaço de atividade económica compreendido entre a zona de Poço Barral e a zona das Romeiras, a construção de habitação pode ser admitida, no âmbito de planos municipais de ordenamento do território de maior detalhe do que o PDMF, desde que aqueles estabeleçam as condições de compatibilização entre o uso dominante e o uso habitacional, aplicando-se os parâmetros máximos estabelecidos no artigo 42º.

6. No espaço de atividade económica localizado na foz da Ribeira dos Socorridos só se admitem como usos dominantes as atividades relacionadas com o entreposto de combustíveis e o transbordo de bens e materiais transportados por via marítima, não sendo admitidos outros usos mesmo que complementares ou compatíveis.

Artigo 46º

Enquadramento urbanístico e edificabilidade

1. Os espaços de atividades económicas devem preferencialmente ser disciplinados por planos de urbanização ou planos de pormenor, sem prejuízo de, na ausência de qualquer destes instrumentos, poder ser viabilizada em parcelas situadas nas áreas que lhe são afetadas, a instalação avulsa de novas unidades empresariais, ou a realização de operações de loteamento.
2. Nos espaços de atividades económicas não disciplinados por plano de urbanização, plano de pormenor ou operação de loteamento, pode ser viabilizada a instalação avulsa de unidades empresariais desde que as mesmas cumpram as regras seguintes:
 - a) As parcelas devem dispor de acesso automóvel a uma via pública habilitante com capacidade de tráfego de veículos pesados;
 - b) A implantação e a volumetria dos edifícios devem, cumulativamente:
 - i) Cumprir como máximos os seguintes índices líquidos:
 - Índice de utilização do solo: 0,90;
 - Índice de área coberta: 0,60;
 - Índice de utilização volumétrico: $6\text{m}^3/\text{m}^2$;
 - ii) Garantir os seguintes afastamentos mínimos às extremas da parcela:
 - Frontal: 7,5m;
 - Laterais: 5m;
 - Tardoz: 6m;
 - c) A configuração global da ocupação da parcela destinada à instalação da unidade empresarial deve assegurar:
 - i) Que no interior da parcela venham a existir espaços destinados ao estacionamento próprio, em cumprimento dos parâmetros estabelecidos na subsecção II da secção I do capítulo IX do presente regulamento, bem como áreas destinadas ao movimento de cargas e descargas com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nas vias públicas;
 - ii) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,75;
 - iii) Existência de tratamento de áreas permeáveis com coberto vegetal;
 - iv) Instalação de cortinas arbóreas nos limites das parcelas que confinem com outras categorias do solo urbano ou com parcelas onde existam habitações independentemente da qualificação do solo.
3. Nos casos de obras de ampliação ou reconstrução e nas situações de alteração do uso de edifícios preexistentes, a Câmara Municipal deve exigir o cumprimento das condições estabelecidas no número anterior sempre que isso seja fisicamente possível, não devendo ser admitido o agravamento das condições existentes face aos parâmetros estabelecidos.
4. Os planos de urbanização, os planos de pormenor e as operações de loteamento a que se refere o número 1 cumprem as orientações e especificações seguintes:

- a) Respeitar os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:
 - i) O índice de utilização bruto de 0,70, aplicado à área total de terreno objeto da intervenção;
 - ii) Os índices líquidos referidos na alínea b) do número 2;
 - iii) O afastamento frontal referido na alínea b) do número 2, no caso das operações de loteamento;
 - iv) Os afastamentos laterais e de tardoz referidos na alínea b) do número 2, nos casos das operações de loteamento, salvo nas situações de construção geminada ou em banda;
 - v) As condições referidas na alínea c) do número 2.
- b) Estabelecer o estatuto e o destino de uso para eventuais edifícios pré-existentes.

Secção V

Espaços verdes

Artigo 47º **Caracterização**

Os espaços verdes integram as áreas verdes de utilização coletiva, nomeadamente jardins públicos e praças com importância estruturante no espaço urbano, bem como as áreas verdes de proteção e enquadramento, que são zonas sem aptidão para a infraestruturação ou construção, mas cuja manutenção é fundamental para o funcionamento biofísico do solo urbano.

Artigo 48º **Áreas verdes de utilização coletiva**

1. As áreas verdes urbanas de utilização coletiva destinam-se, exclusivamente, a usos recreativos, turísticos, desportivos ou culturais, e têm como função complementar a qualificação ambiental e paisagística do espaço urbano.
2. Nas áreas verdes de utilização coletiva, são admitidos como usos complementares:
 - a) A instalação de equipamentos e instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer, bem como de educação ambiental;
 - b) A instalação de estabelecimentos de restauração ou bebidas, desde que desse facto não decorram prejuízos para a identidade ou o valor ambiental e patrimonial das áreas verdes de utilização coletiva.
3. Para efeitos do disposto no número anterior, os edifícios a construir nas áreas verdes de utilização coletiva obedecem, ainda, às seguintes regras:
 - a) Área coberta não superior a 5% da área do polígono afeto à categoria;
 - b) Área coberta máxima por edifício: 150m²;
 - c) Altura total máxima de qualquer das fachadas: 4,5m.

Artigo 49º

Áreas verdes de proteção e enquadramento

1. As áreas verdes de proteção e enquadramento destinam-se à proteção e valorização de áreas territoriais vulneráveis ou de enquadramento de grandes infraestruturas e equipamentos cuja livre utilização é condicionada por razões de segurança e proteção de pessoas e bens.
2. As áreas verdes de proteção e enquadramento têm uma utilização limitada em função das suas características específicas, a disciplinar através de regulamentos municipais que tenham em conta as referidas especificidades.
3. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento só são admitidos novos edifícios quando associados a usos específicos, nos termos referidos nos números anteriores, não se admitindo novas edificações, com exceção daquelas que estejam diretamente relacionadas com o uso e fruição preexistente.
4. Enquanto não estiverem em vigor os regulamentos municipais referidos no número 2 admite-se, excepcionalmente nos espaços verdes de proteção e enquadramento, a construção de instalações amovíveis de apoio à atividade agrícola, desde que tenham uma área de construção máxima de 7,5m² e uma altura máxima de 2,20m.
5. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento são admitidas obras de ampliação dos edifícios de habitação preexistentes, desde que as mesmas se mostrem necessárias à melhoria das condições de salubridade, ficando a ampliação limitada a aumento máximo de 20m² da área total de construção.
6. Nos prédios com área repartida entre qualquer outra categoria de solo urbano e área verde de proteção e enquadramento, a área da parte desta não abrangida nas áreas em risco ou ameaçadas a que se refere o artigo 69º, pode ser contabilizada para o cálculo da edificabilidade admissível para a parte da parcela inserida na outra categoria de solo urbano, aplicando-se-lhe para o efeito o índice de utilização estabelecido para esta.

Secção VI

Espaços de uso especial

Artigo 50º

Estatuto geral

Os espaços de uso especial integram parcelas de terreno ocupado por equipamentos ou infraestruturas públicas ou de interesse público com relevância territorial de escala concelhia ou superior, ou ocupadas com instalações portuárias ou ainda aquelas que sejam destinadas a estes fins

Artigo 51º

Desativação definitiva das instalações

Sempre que se verificar a desativação definitiva de um equipamento, infraestrutura ou instalação existente nos espaços de uso especial e a Câmara Municipal entender, fundamentadamente, que não se justifica manter reservada a área ocupada para a instalação de novos equipamentos ou infraestruturas, podem ser viabilizados na área em causa os usos correspondentes à categoria ou

subcategoria de espaços subjacentes na representação gráfica constante da planta de ordenamento I.

Artigo 52º

Áreas de equipamentos estruturantes e infraestruturas

1. Nas áreas de equipamentos estruturantes e infraestruturas, o uso dominante é o correspondente aos equipamentos e infraestruturas nelas instalados ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos que constituam atividades complementares dos mesmos.
2. Nas áreas de equipamentos estruturantes e infraestruturas, a edificabilidade a viabilizar tanto na construção de novos edifícios como na ampliação dos existentes, deve respeitar os critérios de integração na envolvente edificada, sempre que esta possuir características homogêneas, nos termos do Artigo 35º.
3. Nos casos em que não exista envolvente edificada ou esta não apresente características homogêneas que permitam tomá-la como referencial para a integração urbanística, a capacidade edificatória máxima admissível é a resultante da aplicação dos parâmetros seguintes:
 - a) Índice de utilização do solo máximo: 1,0;
 - b) Altura total máxima de qualquer das fachadas: 10m, salvo no que respeita a instalações técnicas devidamente justificadas;
 - c) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,75.
4. O disposto no número anterior não se aplica às instalações militares e às instalações hospitalares, nas quais a edificabilidade a adotar é a exigida pela própria natureza das funções a que as mesmas estão adstritas.

Artigo 53º

Áreas de instalações portuárias

1. As áreas de instalações portuárias integram todas as áreas ocupadas ou destinadas a instalações e serviços relativos às infraestruturas e atividades portuárias e funções que lhe são conexas ou complementares.
2. Nas áreas de instalações portuárias são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou que sejam compatíveis, de acordo com os instrumentos que regulamentam as respetivas atividades, admitindo-se a coexistência de outros usos quando estiverem funcionalmente associados àquelas funções ou que possam constituir atividades complementares da mesma.
3. Nas áreas de instalações portuárias a edificabilidade admissível é a exigida pela própria natureza da sua função principal, bem como a dos usos e atividades que forem considerados como funcionalmente associados à mesma ou dela sejam complementares.

CAPÍTULO VI - REDE VIÁRIA

Artigo 54º

Condicionamentos de proteção da rede rodoviária

1. Os condicionamentos relativos a afastamentos, faixas e zonas *non-aedificandi* e acessibilidade marginal a respeitar nas áreas situadas nas proximidades das redes rodoviárias regional e municipal são os estabelecidos na legislação em vigor.
2. Não é permitida a criação de acessos viários ou pedonais que permitam a passagem entre as vias que integram a rede estruturante primária, e os terrenos que com as mesmas confinam.

Artigo 55º

Características mínimas a adotar para os arruamentos urbanos

1. Os arruamentos situados em solo urbano e destinados a trânsito automóvel devem possuir as características técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade dos usos existentes ou previstos nos prédios que esses mesmos arruamentos servem, cumprindo as especificações a estabelecer em regulamento municipal no quadro das diretrizes mínimas seguintes:
 - a) Inclinação longitudinal máxima de 15%, quando se tratar de arruamentos que constituam o acesso automóvel e pedonal, até à rede viária pré-existente, de qualquer nova parcela edificável que não seja previamente confinante com via pública habilitante;
 - b) Faixas de rodagem com largura do perfil transversal múltipla de um valor compreendido entre 2,9m e 3,3m, exceto quando o arruamento possua uma única faixa correspondente a um só sentido de circulação e tal situação seja de manter, caso em que a largura a observar é, no mínimo, a que garanta a circulação de veículos de emergência e nunca inferior a 3,5m;
 - c) Estacionamentos laterais, quando sejam de considerar em locais demarcados para o efeito ainda que à margem das faixas de rodagem;
 - d) Passeios, quando sejam de considerar, com as características geométricas que cumpram, como mínimo, a legislação relativa às acessibilidades.
2. O cumprimento dos valores mínimos referidos nas alíneas b) a d) do número anterior pode ser dispensado nas situações seguintes:
 - a) Em áreas consolidadas, com alinhamentos bem definidos, quando a alteração das características geométricas dos arruamentos possa criar dissonâncias de imagem urbana com a envolvente;
 - b) Nas imediações de elementos ou valores patrimoniais a preservar, quando tal prejudicar o seu enquadramento urbanístico.
3. O Município pode impor que as infraestruturas viárias a criar possuam características mais exigentes que as estabelecidas no número 1, sempre que:
 - a) A própria natureza e intensidade das atividades e utilizações dos solos previstas no PDMF assim o exijam ou aconselhem;
 - b) Sempre que seja necessário para dar continuidade às características geométricas e técnicas da malha viária da área envolvente, existente ou prevista;

- c) Sempre que as características geométricas dos troços não retilíneos dos arruamentos exijam ou aconselhem a adoção de sobrelarguras para as faixas de rodagem.

Artigo 56º
Faixas de reserva

1. Para os troços das vias secundárias sob a jurisdição do Município ainda não executadas, representadas como vias previstas na planta de ordenamento I, são estabelecidas faixas de reserva com uma largura de 25m para cada lado do seu eixo, dentro das quais a Câmara Municipal pode não autorizar construções ou quaisquer alterações de usos que tenham por efeito inviabilizar ou dificultar a sua futura execução.
2. Os condicionamentos estabelecidos no número anterior deixam de vigorar:
 - a) À data de aprovação pelos órgãos competentes do Município do projeto de execução da via em causa ou, em alternativa, de um estudo de traçado da diretriz da via, passando a partir desse momento a aplicar-se ao traçado aprovado e, se for o caso, os condicionamentos referidos no número 1 do Artigo 54º;
 - b) Tenham decorrido cinco anos sobre a data de entrada em vigor da primeira revisão do PDMF, se entretanto não tiver ocorrido a aprovação referida na alínea anterior, passando a partir desse momento, se for o caso, a aplicar-se os condicionamentos referidos no número 1 do Artigo 54º, ao traçado da diretriz que consta da planta de ordenamento I.

CAPÍTULO VII - USOS NÃO ENQUADRADOS EM CLASSES E CATEGORIAS

Artigo 57º
Disposições gerais

1. As disposições que integram o presente capítulo estabelecem os critérios orientadores da intervenção do Município no âmbito de procedimentos de viabilização de um conjunto de atos e atividades que, pela sua natureza, obedecem a lógicas de localização não integráveis na classificação e qualificação do solo definida pelo PDMF, em termos de usos dominantes.
2. A disciplina estabelecida pelas disposições do presente capítulo é aplicável, cumulativamente, com o regime das servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, e não dispensa a tramitação processual estabelecida, pela lei em vigor, para cada situação.
3. As disposições que integram o presente capítulo prevalecem, quando necessário, sobre a disciplina de uso e ocupação decorrente da classificação e qualificação do solo definida.
4. No processo de decisão sobre a sua viabilização, os usos ou atividades a que se refere o presente capítulo, devem ser considerados, nos termos e para os efeitos previstos no número 6 do Artigo 11º, como usos compatíveis com o uso dominante da categoria ou subcategoria de espaços, em que se pretendem localizar.

5. Conjuntamente com as deliberações favoráveis tomadas no âmbito e com fundamento nas disposições do presente capítulo, a Câmara Municipal deve exigir aos interessados o cumprimento de adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos das restantes disposições que integram o Capítulo III.

Artigo 58º **Infraestruturas**

1. A implantação ou instalação, em qualquer área ou local do território municipal, de infraestruturas viárias, de saneamento básico, de tratamento de resíduos, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia e de depósitos de materiais, só pode ser objeto de deliberação favorável por parte da Câmara Municipal, quando a edilidade reconhecer, nos termos do número 3 do artigo 2º que essa situação não traz prejuízos inadmissíveis para o ordenamento e desenvolvimento locais e para a conservação da natureza.
2. A ponderação entre benefícios e efeitos negativos referida no número anterior é realizada com base em estudos e outros elementos apresentados ao Município, pelo interessado, na infraestrutura, não podendo esta ser viabilizada nos casos em que a Câmara Municipal considere que o conteúdo dos referidos estudos e demais elementos se revela insuficiente para a realização de uma correta ponderação.
3. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos às infraestruturas referidas no número 1 só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com a mesma, de acordo com a legislação reguladora das atividades em causa.
4. Os edifícios associados às infraestruturas referidas no número 1, quando localizados em solo rústico, devem cumprir as seguintes regras:
 - a) Número máximo de pisos totalmente desafogados acima do solo: 2;
 - b) Altura total máxima de fachada: a 9m, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, salvo no que respeita a instalações técnicas devidamente justificadas.
5. As obras de regularização fluvial identificadas na planta de ordenamento I, condicionam quaisquer obras de construção, admitindo-se apenas os usos dominantes estabelecidos nas respetivas categorias, desde que não envolvam a edificação de estruturas permanentes.

Artigo 59º **Aproveitamento de recursos energéticos renováveis**

À localização e construção de unidades utilizadoras ou transformadoras de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros de proteção que lhes ficarem afetos, estão sujeitas, com as necessárias adaptações, à disciplina e aos critérios de avaliação e decisão referidos no artigo anterior.

Artigo 60º **Exploração de recursos geológicos**

1. Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, a exploração de recursos geológicos em qualquer área do território concelhio só deve ser viabilizada pelo Município, quando a Câmara Municipal, mediante deliberação expressa, reconheça que a realização

- daquela atividade não traz prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local e para a conservação da natureza.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, a viabilização da exploração de recursos geológicos no Município fica sujeita às seguintes regras:
 - a) Realização da ponderação entre benefícios esperados e efeitos negativos decorrentes da referida exploração, baseada em estudos e outros elementos apresentados à Câmara Municipal pelo interessado na exploração, não podendo esta ser viabilizada nos casos em que se considere que o conteúdo daqueles estudos e demais elementos se revelam insuficiente para uma correta ponderação;
 - b) Nas áreas integradas na Rede Natura 2000 a exploração de recursos geológicos só pode ocorrer em caso de interesse público reconhecido pela respetiva entidade de tutela;
 - c) Em áreas integradas em solo urbano só são admitidas explorações de recursos hidrogeológicos.
 3. Cumulativamente com o cumprimento da legislação aplicável, nas áreas em que seja viabilizada a exploração de recursos geológicos aplicam-se as seguintes regras:
 - a) A exploração não pode comprometer a vocação ou os usos dominantes dos espaços envolventes, ficando o responsável obrigado a tomar as medidas de precaução necessárias para garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de sensibilidade ambiental e paisagística;
 - b) Podem ser viabilizadas, como uso complementar, construções e instalações técnicas que se destinem ao apoio direto da exploração e ainda, como usos compatíveis, as destinadas à instalação de atividades industriais de transformação dos próprios produtos da exploração;
 - c) As construções e instalações referidas na alínea anterior devem cumprir, cumulativamente:
 - i) Área de construção e configuração volumétrica que garanta um correto enquadramento paisagístico, desde que expressamente reconhecido pelo Município e em resultado da apreciação das suas condições de localização e inserção no terreno;
 - ii) Número máximo de pisos totalmente desafogados acima do solo: 2;
 - iii) Altura máxima da fachada, exceto para instalações técnicas devidamente justificadas: 9m.
 - d) Sem prejuízo de outras exigências consagradas na legislação e no presente regulamento, constituem deveres e encargos das entidades proprietárias das unidades a instalar:
 - i) A construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controlo e o tratamento dos efluentes produzidos;
 - ii) A eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultantes da laboração;
 - iii) A recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado;
 - iv) A apresentação sustentável dos recursos naturais.

CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES DE SALVAGUARDA E PROTEÇÃO

Secção I Património natural

Subsecção I Biodiversidade

Artigo 61º Micro reservas

1. As micro reservas constituem áreas com importância para a conservação dos recursos e do património natural e paisagístico existente no Município, pelo que qualquer intervenção nestas áreas deve considerar os objetivos seguintes:
 - a) A preservação e a valorização das condições naturais existentes, garantindo a integração dos habitats e das espécies presentes;
 - b) Preservação dos diferentes níveis e componentes naturais da biodiversidade, bem como a variedade, a distribuição e a estrutura das populações animais e vegetais, com especial ênfase para as plantas e animais autóctones;
 - c) A integridade estrutural e funcional dos habitats e comunidades presentes, em especial dos habitats prioritários;
 - d) A manutenção e a integridade das estruturas presentes;
 - e) A valorização do material genético presente, das espécies e populações, das comunidades e ecossistemas, das estruturas e valores geológicos e do carácter da paisagem.
2. As micro reservas dispõem de regulamentos de gestão específicos, porém, enquanto os mesmos não estiverem em vigor, ficam interditos nestas áreas os atos e atividades seguintes:
 - a) O abate de árvores autóctones, exceto quando justificadas por medidas fitossanitárias ou que respondam a um regulamento de gestão específico;
 - b) O abate da restante vegetação autóctone, exceto quando devidamente autorizada pela entidade competente;
 - c) A plantação de espécies não indígenas, nos termos da legislação em vigor;
 - d) A reconversão cultural, bem como a introdução de novas espécies, exceto quando aprovadas previamente pela entidade competente;
 - e) A aplicação de efluentes provenientes das atividades da pecuária ou, ainda, de lamas;
 - f) Uso do fogo para a realização de ações de gestão de pastagens ou prevenção de incêndios, exceto quando decorrentes das situações previstas na legislação específica;
 - g) A realização de ações de limpeza de material vegetal, exceto quando as mesmas se mostrem estritamente necessárias à correta drenagem dos cursos de água e à proteção das edificações, bem como aquelas que sejam decorrentes da legislação em vigor;

3. Sem prejuízo da legislação aplicável, em especial no que se refere ao domínio hídrico e à reserva ecológica, e das disposições constantes no presente regulamento são permitidas nas áreas de micro reservas a realização das obras seguintes:
 - a) Abertura de acessos pedonais não consolidados, trilhos pedonais interpretativos e zonas de estadia não consolidadas ou sobrelevadas, devidamente sinalizadas e complementadas com painéis informativos, salvaguardando os valores naturais e minimizados os respetivos impactes;
 - b) Construção de equipamentos de apoio à utilização das áreas de micro reservas, que centralizem e sirvam de suporte a todas as atividades com as mesmas relacionadas;
 - c) Requalificação do espaço exterior, bem como a realização de intervenções de integração paisagística que visem valorizar o património existente.
4. Os equipamentos referidos na alínea b) do número anterior têm uma área total de construção máxima de 35m² e 1 piso, devidamente integrado na envolvente, sempre que não seja possível reabilitar uma edificação existente.

Artigo 62º

Árvores monumentais

1. As árvores monumentais do concelho do Funchal identificadas na planta de ordenamento II, correspondem a árvores de porte excecional, exemplares de espécies únicas ou espécies emblemáticas associadas às quintas madeirenses.
2. São proibidas quaisquer intervenções que possam destruir ou danificar as árvores monumentais, designadamente:
 - a) O corte do tronco, ramos ou raízes;
 - b) O depósito de materiais, seja qual for a sua natureza, e a queima de detritos ou outros produtos combustíveis, bem como a utilização de produtos fitotóxicos na respetiva zona de proteção;
 - c) Qualquer operação que seja suscetível de causar dano, mutilação, deterioração ou que possa prejudicar o estado vegetativo das árvores monumentais.
3. Carecem de autorização por parte da entidade competente a realização das ações seguintes:
 - a) O corte, a desrama, poda de formação ou sanitária, ou ainda qualquer outro tipo de benfeitorias das árvores monumentais;
 - b) A remoção de terras ou outro tipo de escavação num raio de 50m.

Subsecção II

Geodiversidade

Artigo 63º

Geossítios e sítios de geodiversidade

1. Os geossítios e os sítios de geodiversidade constituem áreas com importância para a conservação dos recursos e do património natural e paisagístico existente no Município, pelo que qualquer intervenção nestas áreas deve considerar a manutenção e a integridade das estruturas presentes

e dar cumprimento aos objetivos estabelecidos no quadro normativo vigente ao nível da Região Autónoma da Madeira.

2. Nos geossítios e nos sítios de geodiversidade qualquer alteração da morfologia do terreno está condicionada a prévio parecer da entidade com competência em matéria do ambiente.

Secção II

Património edificado

Artigo 64º

Património inventariado

1. Sem prejuízo dos poderes de intervenção das respetivas entidades de tutela, ao património inventariado do Município, aplicam-se as seguintes regras:
 - a) A demolição, do todo ou de parte do edifício, ou quaisquer outras intervenções que neles se pretendam efetuar, só podem ser autorizadas pela Câmara Municipal quando esta considere, mediante deliberação expressa fundamentada nesse sentido, que tais ações não diminuam nem prejudicam o interesse arquitetónico e o valor histórico-cultural do imóvel ou do conjunto edificado onde o imóvel se integra;
 - b) Em sede de processo de controlo prévio das operações urbanísticas relativas a intervenções nos imóveis inventariados, a Câmara Municipal pode exigir, como elemento instrutório, a apresentação de um relatório elaborado e subscrito por técnico habilitado para o efeito, que explicita o modo como as soluções encontradas para a intervenção no edifício, garantem a salvaguarda do interesse arquitetónico e do valor histórico-cultural do bem patrimonial em causa e o seu enquadramento urbanístico e paisagístico-
2. Sempre que seja exigido o relatório referido na alínea b) do número anterior, a validação do mesmo por parte da Câmara Municipal, constitui condição indispensável para a viabilização da intervenção pretendida.

Artigo 65º

Sistema de vistas

1. O sistema de vistas é formado pelo conjunto das panorâmicas a partir dos miradouros e dos teleféricos do Monte e das Babosas, assinalados na planta de ordenamento II, as quais proporcionam a fruição da paisagem urbana do anfiteatro do Funchal.
2. A realização de operações urbanísticas nunca pode obstruir as panorâmicas a partir dos miradouros, estando a altura das fachadas impedida de ultrapassar a cota dos miradouros.
3. Na área envolvente aos percursos dos teleféricos do Monte e das Babosas, as operações urbanísticas devem assegurar a qualificação dos edifícios e dos respetivos logradouros, podendo a Câmara Municipal impor a utilização de determinados materiais na construção de anexos, ou mesmo interditar a respetiva construção.
4. Em sede de processo de controlo prévio das operações urbanísticas localizadas no interior dos ângulos de visão do sistema de vistas referido no número 1, a Câmara Municipal pode exigir, como elemento instrutório, a apresentação de estudo que explicita o modo como a operação urbanística garante a salvaguarda do sistema de vistas.

Artigo 66º

Traçados urbanos

1. Os traçados urbanos são unidade tipo morfológicas constituídos por troços de arruamentos que constituem uma referência histórico urbanística marcante da estrutura e da imagem da cidade que se pretende salvaguardar e valorizar.
2. Na PO II são identificados os seguintes tipos de traçados urbanos em função das suas características específicas e subdividem-se em:
 - a) Tipo I – Integram o primeiro quarteirão da frente mar da cidade do Funchal e caracterizam-se maioritariamente por edifícios emblemáticos dos anos 40/50 do séc. XX que confinam com a Avenida do Mar e a norte por conjunto edificado originário do séc. XVII/XVIII, localizados ao longo do primeiro quarteirão da frente mar da cidade do Funchal;
 - b) Tipo II – Correspondem à parte edificada da cidade no século XVII/XVIII, onde predominou um crescimento espontâneo adaptado às características topográficas, sociais e funcionais da cidade, e onde se inclui o eixo circundante existente na zona central do centro histórico, nomeadamente a Rua da Carreira, a Rua da Mouraria, a Rua São Pedro, a Rua do Castanheiro, a Rua Marquês do Funchal, a Rua Bom Jesus, a Rua João de Deus e, ainda, os seguintes traçados:
 - i. Rua das Pretas
 - ii. Rua dos Taneiros
 - iii. Rua dos Ferreiros
 - iv. Rua das Aranhas
 - v. Rua Direita
 - vi. Rua dos Netos
 - vii. Rua Ivens
 - viii. Rua São Francisco
 - ix. Rua das Mercês
 - x. Rua da Conceição
 - xi. Calçada do Pico
 - xii. Calçada Santa Clara
 - xiii. Núcleo da Penha França
 - Rua Imperatriz Dona Amélia
 - Rua Princesa Dona Amélia
 - Rampa do Carvão
 - Rua da Penha de França
 - Beco do Ataíde
 - Travessa do Reduto

- Rua Carvalho Araújo
 - xiv. Praça do Município
 - xv. Rua da Carreira
- c) Tipo III - Correspondem à parte edificada da cidade no século XX, caracterizada por uma arquitetura contemporânea, nomeadamente:
- i. Rua Fernão de Ornelas;
 - ii. Rua Câmara Pestana;
 - iii. Avenida Arriaga;
 - iv. Avenida Zarco;
 - v. Avenida do Infante;
 - vi. Largo do Phelps;
 - vii. Rua Visconde do Anadia;
 - viii. Rua Brigadeiro Oudinot;
 - ix. Rua da Ribeira de João Gomes;
 - x. Rua Dr. Pestana Júnior;
 - xi. Rua dos Profetas.
- d) Tipo IV - Correspondem a moradias integradas no tecido urbano e construídas maioritariamente no séc. XX, distinguindo-se as quintas e as casas senhoriais, maioritariamente anteriores ao séc. XX, com os respetivos quintais, zonas verdes e árvores de grande porte, assim como, elementos arquitetónicos característicos da arquitetura madeirense da época, nomeadamente:
- i. Rua Conde Carvalhal;
 - ii. Caminho de Santo António (entre a Calçada da Cabouqueira e a Quinta das Vistas);
 - iii. Rua da Levada de Santa Luzia;
 - iv. Rua da Torrinha;
 - v. Caminho do Monte;
 - vi. Rua dos Ilhéus;
 - vii. Rua do Til;
 - viii. Rua da Casa Branca;
 - ix. Rua Pedro José de Ornelas;
 - x. Caminho dos Saltos;
 - xi. Rua das Maravilhas.
3. Nas operações urbanísticas que abrangem os edifícios ou as parcelas que confrontem com os eixos correspondentes aos traçados urbanos, a Câmara Municipal pode exigir a reabilitação de todo ou parte do edificado existente e /ou dos respetivos elementos arquitetónicos, assim como, a limitação da volumetria dos edifícios e da ocupação e transformação das suas coberturas.

4. Para efeitos do disposto no número anterior no caso dos traçados urbanos Tipo I a III, a Câmara Municipal pode solicitar a apresentação de um estudo de conjunto para a frente urbana onde se localiza a operação urbanística.
5. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, no traçado urbano Tipo IV devem ser preservados os jardins existentes e os logradouros.
6. Sempre que se verifique uma alteração de usos por força da realização das operações urbanísticas referidas no número 2 é aplicável o disposto no Artigo 11º.

Secção III

Quintas madeirenses

Artigo 67º **Caracterização**

1. As quintas madeirenses constituem espaços de memória com valor natural, cultural e paisagístico que importa preservar pelo seu relevante valor cénico, histórico, de identidade local e/ou paisagístico que as mesmas encerram.
2. As quintas madeirenses inventariadas à data de entrada em vigor da primeira revisão do PDMF constam da planta de ordenamento II, do Anexo V deste regulamento e do Anexo 5 do relatório de fundamentação, sem prejuízo da realização de posteriores inventariações e classificações a efetuar pelo Município, segundo critérios idênticos aos utilizados na inventariação inicial.

Artigo 68º **Regime de transformação e edificação**

1. Qualquer operação urbanística que vise a alteração do uso do solo das quintas madeirenses, deve ser precedida de um projeto conjunto que:
 - a) Abranja a totalidade das parcelas associadas à área global que integra cada uma das quintas e as edificações nelas existentes;
 - b) Acautele a singularidade do sítio objeto de intervenção e proceda ao levantamento de todas as espécies arbóreas;
 - c) Desenvolva as soluções arquitetónicas e paisagísticas que se adequem à envolvente onde a quinta se integra e que valorizem e respeitem a paisagem e a identidade do local, bem como o respetivo património natural e cultural.
2. Para efeito do disposto no número anterior, as soluções de ocupação das quintas devem respeitar os critérios específicos seguintes:
 - a) Preservar os jardins existentes, garantindo a continuidade da estrutura ecológica;
 - b) Promover a concentração dos novos edifícios, assegurando a libertação do espaço em torno da casa-mãe;
 - c) Garantir que os novos edifícios sejam isolados e adequados à morfologia do terreno existente;

3. As operações urbanísticas a realizar nas quintas madeirenses devem respeitar os parâmetros seguintes:
 - a) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,20;
 - b) Altura total máxima da fachada dos novos edifícios: igual à altura da casa mãe com um limite de 9 m;
 - c) Capacidade edificatória máxima admissível, quando as quintas se situarem em espaços centrais ou espaços habitacionais:
 - i) Índice de utilização bruto: 0,30;
 - ii) Índice de utilização líquido: 0,40;
 - d) Não é permitido o loteamento urbano;
4. Nas quintas madeirenses, dentro e fora do perímetro urbano, o fracionamento de propriedade, por meio de destaque, quando legalmente admissível, só pode ser viabilizado com suporte no projeto conjunto referido no número 1 e que cumpra os requisitos estabelecidos nos números 2 e 3.
5. A Câmara Municipal pode excepcionar do cumprimento do estabelecido nos números anteriores se se verificar uma das situações identificadas no n.º 2 do Artigo 20º, condicionado a parecer prévio por parte da entidade com a tutela do património cultural.
6. A Câmara Municipal pode impor regras e condicionamentos específicos à ocupação e transformação de cada quinta madeirense e, em particular, à proximidade dos novos edifícios à casa-mãe e à destruição de valores presentes, adequando-os a cada situação.

Secção IV

Áreas em risco ou ameaçadas

Artigo 69º **Regime geral**

1. As áreas edificadas em zona de risco ou ameaçadas, identificadas na planta de ordenamento II, integram as situações seguintes:
 - a) Áreas ameaçadas por cheias;
 - b) Áreas ameaçadas pelo avanço das águas do mar;
 - c) Áreas ameaçadas pela instabilidade de arribas e vertentes, integram os riscos de “movimentos de massa em vertentes” e de “erosão costeira”, constantes da Carta de Riscos do Plano Municipal de Emergência;
 - d) Áreas ameaçadas por incêndios.
2. Nas áreas edificadas em zona de risco ou ameaçadas, devem ser minimizadas as situações de risco de pessoas e bens, privilegiando-se os usos de requalificação e valorização que visem a livre fruição destas áreas nos termos seguintes:
 - a) Minimizar os riscos para pessoas e bens assegurando mecanismos preventivos de transformação e ocupação destas áreas;

- b) Propor intervenções que visem a reabilitação e valorização destas áreas para o uso público, criando a oportunidade de relocalização das edificações existentes;
 - c) Estabelecer um quadro operacional prioritário, que adequa o licenciamento de usos e atividades nestas áreas ao modelo de intervenções preconizado pelo PDMF.
3. As áreas edificadas onde se verifiquem, simultaneamente, diversas situações de risco são consideradas especialmente vulneráveis numa perspetiva ambiental, sendo-lhes aplicáveis, cumulativamente, os regimes associados a cada um dos riscos que forem identificados.
 4. Excetua-se do regime de restrições estabelecido na presente secção, a construção de infraestruturas que sejam consideradas de interesse público estratégico nos termos do artigo 2º, desde que devidamente fundamentada numa ponderação de benefícios e custos que incorpore uma avaliação cuidada dos riscos e vulnerabilidades em presença e da eficácia das soluções a adotar para a sua minimização.

Artigo 70º

Áreas ameaçadas por cheias

1. O licenciamento de obras de reconstrução, ampliação e novas obras de edificação em áreas ameaçadas por cheias fica condicionado a parecer prévio obrigatório e vinculativo da entidade com competência em matéria de domínio hídrico, até à integração nos planos municipais de ordenamento do território, da definição dos leitos de cheia, nos termos da lei em vigor.
2. Nas áreas ameaçadas por cheias, nos pisos térreos é interdita a habitação, bem como a instalação de equipamentos coletivos.
3. Nas áreas ameaçadas por cheias, todas as obras de construção têm que ser estanques a cotas topográficas inferiores à cota da cheia centenária.
4. Nas áreas ameaçadas por cheias, os parques de estacionamento em cave devem ser igualmente construções estanques e com os seus acessos localizados acima da cota da cheia centenária.

Artigo 71º

Áreas ameaçadas pelo avanço das águas do mar

Até à construção de obras de defesa costeira ficam interditas novas construções nas áreas ameaçadas pelo avanço das águas do mar, admitindo-se, exclusivamente, a realização de obras de conservação e de reconstrução.

Artigo 72º

Áreas ameaçadas pela instabilidade de arribas e vertentes

1. As áreas ameaçadas pela instabilidade de arribas e vertentes são subdivididas em função do grau de suscetibilidade:
 - a) Zonas de risco muito elevado
 - b) Zonas de risco elevado
 - c) Zonas de risco moderado
2. Nas áreas classificadas como zonas de risco muito elevado é interdita a realização de operações urbanísticas, com exceção das obras de conservação e beneficiação.

3. Nas áreas classificadas como zonas de risco elevado, a realização de operações urbanísticas não pode contribuir para aumentar o grau de perigosidade dos locais em causa.
4. A comprovação do não agravamento do grau de perigosidade dos locais em causa, referida no número anterior, é realizada cumulativamente através da:
 - a) Apresentação de um relatório geológico e geotécnico da responsabilidade do requerente, com indicação clara quanto à natureza e condições do terreno;
 - b) Demonstração da conformidade do projeto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e das medidas adotadas que garantem a diminuição do grau de perigosidade, a manutenção ou o aumento da segurança e estabilidade do local, a partir das condições de drenagem e de movimentação de volumes de rocha e solos;
 - c) Apresentação de um termo de responsabilidade do técnico habilitado para o efeito.
5. Nas áreas classificadas como zonas de risco moderado, a realização de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, não pode contribuir para elevar o grau de perigosidade dos locais em causa, cabendo ao interessado a apresentação de um termo de responsabilidade de um técnico habilitado para o efeito.
6. A realização de operações urbanísticas nas áreas contíguas às áreas classificadas como zonas de risco muito elevado fica condicionada ao cumprimento do disposto no número 4.
7. É exceção aos números anteriores as operações urbanísticas realizadas ao abrigo da disciplina estabelecida por plano de pormenor quando estes, na sua elaboração, tenham incorporado as orientações definidas nos números anteriores e apresentado os respetivos documentos técnicos comprovativos.
8. Nos procedimentos de legalização de edifícios implantados em áreas ameaçadas pela instabilidade de arribas e vertentes são exigidos, ainda que com as devidas adaptações, os elementos constantes nos números 3, 4 e 6 em função das respetivas zonas de grau de suscetibilidade em que se inserem.

Artigo 73º
Áreas ameaçadas por incêndios

1. Nas áreas ameaçadas por incêndios localizadas em solo rústico ficam interditas a realização de novas construções, assim como a ampliação de construções existentes.
2. Nas áreas ameaçadas por incêndios localizadas em solo rústico, as construções existentes devem proceder à criação de uma faixa de gestão de combustível numa área de 50m em torno das mesmas.
3. As áreas ameaçadas por incêndios que se encontrem adjacentes ao solo urbano, devem ser objeto de gestão de combustível numa faixa com largura não inferior a 50m contada a partir do limite do perímetro das categorias respetivas.
4. Nas áreas ameaçadas por incêndios localizadas em solo urbano, os espaços não edificados devem ser objeto de ações de gestão de combustível e deve privilegiar-se a utilização de espécies com baixa inflamabilidade e combustibilidade.

Secção V

Proteção acústica

Artigo 74º

Zonamento acústico

1. As zonas sensíveis, que correspondem a equipamentos de ensino e de saúde, com a respetiva envolvente, localizados no solo urbano estão identificadas e delimitadas na planta de ordenamento II.
2. As zonas mistas correspondem à totalidade do solo urbano, com exclusão das zonas sensíveis referidas no número anterior, dos espaços de atividades económicas e das áreas afetadas a instalações portuárias.

Secção VI

Infraestruturas

Artigo 75º

Áreas de proteção às captações e ao sistema de abastecimento de água

1. Sem prejuízo das competências atribuídas aos organismos competentes, os condicionamentos aplicáveis às nascentes, furos e captações de água são os contantes da lei em vigor.
2. Sempre que os furos e captações de água sejam destinados ao abastecimento humano, a construção de quaisquer obras ou infraestruturas na respetiva vizinhança devem ter em consideração a natureza e as características compatíveis com a proximidade existente àqueles furos e captações, devendo respeitar as regras legais relativas aos perímetros de proteção em que se insiram ou as definidas em estudo hidrogeológico aprovado pela autoridade competente dentro de um raio de 1.000m.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, são definidas como zona de proteção imediata das captações de água para consumo humano, com interdição total de edificação, as áreas compreendidas dentro de círculos de 20m de raio marcado a partir das verticais da origem ou dos emboquilhamentos de emergência horizontais com produção superior a 10m³/dia.
4. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e das competências atribuídas às entidades competentes, os condicionamentos aplicáveis à rede de abastecimento de águas são os seguintes:
 - a) A execução de quaisquer obras, corte ou plantações de árvores de grande porte com distância inferior a 10m em planta, de canais ou de condutas adutoras principais, carece de autorização prévia da respetiva entidade administrante;
 - b) Fica interdita a execução de construção ao longo de uma faixa de 1m medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.
5. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e das competências atribuídas às entidades competentes, os condicionamentos aplicáveis às Estações de Tratamento de Água, Reservatórios de Água e Estações Elevatórias de Água são os seguintes:

- a) Fica interdita a execução de edificações, despejo de lixo ou descarga de entulho numa faixa de 10m de largura, definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e das estações elevatórias de água;
- b) Deve ficar salvaguardada, como proteção próxima aos reservatórios, uma faixa circundante de 5m, com arruamento disponível para a implantação de condutas distribuidoras/adutoras no acesso direto às câmaras de manobra;
- c) A construção numa faixa de 100m de largura, definida a partir dos limites exteriores das Estações de Tratamento de Água, carece de autorização prévia da respetiva entidade administrante.

Artigo 76º

Infraestruturas e equipamentos de apoio à proteção civil

1. As infraestruturas e equipamentos de apoio à proteção civil estão identificados na planta de ordenamento II
2. A implantação de um grande gerador de deslocações num raio de 100m em torno das infraestruturas e equipamentos de apoio à proteção civil está condicionada à realização prévia de um Plano de Mobilidade de Empresas e Pólos e/ou de um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.
3. Sem prejuízo do cumprimento do disposto no número anteriores, a implantação de um grande gerador de deslocações não deve condicionar a acessibilidade viária às infraestruturas de apoio à proteção civil, estando o seu licenciamento sujeito a parecer da entidade responsável pela proteção civil.

Artigo 77º

Áreas de proteção a outras infraestruturas

1. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e das competências atribuídas aos organismos competentes, os condicionamentos aplicáveis às Estações de Tratamento de Resíduos Sólidos e de Triagem de Resíduos Sólidos devem considerar os seguintes condicionamentos:
 - a) Fica interdita a construção, despejo de lixo ou descarga de entulho numa faixa de 30m de largura definida a partir dos limites exteriores das Estações de Tratamento de Resíduos Sólidos e das Estações de Triagem;
 - b) A construção numa faixa de 100m de largura, definida a partir dos limites exteriores das Estações de Tratamento de Resíduos Sólidos e das Estações de Triagem, carece de autorização prévia da respetiva entidade administrante.
2. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e das competências atribuídas às entidades competentes, os condicionamentos aplicáveis às infraestruturas hidroagrícolas são os seguintes:
 - a) A execução de quaisquer trabalhos, incluindo plantação de árvores de grande porte a menos de 3m dos canais secundários e regadeiras, carece de autorização da entidade administrante;
 - b) Fica interdita a construção, despejo de lixo ou descarga de entulho numa faixa de 10m de largura, definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e das estações elevatórias de águas de rega.

CAPÍTULO IX - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

Secção I

Normas de projeto e parâmetros de dimensionamento

Subsecção I

Urbanização e edificação

Artigo 78º

Operações de loteamento e destaques de parcelas

1. Sem prejuízo das exigências legais, as operações de loteamento devem cumprir as disposições do PDMF aplicáveis a cada caso, cumulativamente com as seguintes condições:
 - a) Os limites máximos de edificabilidade estabelecidos através de índices de utilização são cumpridos para o conjunto da volumetria edificável prevista na operação, podendo admitir-se soluções em que tal volumetria fique diferenciadamente distribuída pelos lotes a constituir, e conseqüentemente não seja exigível, para cada um deles individualmente, o cumprimento daqueles limites;
 - b) Os parâmetros a cumprir para a configuração das infraestruturas viárias e do estacionamento são os estabelecidos respetivamente no Artigo 54º e na subsecção seguinte, mantendo-se válidas as exceções aí previstas tanto no que respeita aos casos de dispensa de cumprimento dos parâmetros mínimos como às situações de possibilidade de imposição de parâmetros mais exigentes.
2. O disposto na alínea a) do número anterior não se aplica às alterações de operações de loteamento nos quais os parâmetros urbanísticos não se encontrem previamente definidos, prevalecendo para estes, os limites máximos de edificabilidade estabelecidos nas categorias ou subcategorias respetivas.
3. Sempre que urbanisticamente não se justifique definir com rigidez a configuração em planta dos futuros edifícios, os projetos de loteamento devem delimitar polígonos máximos dentro dos quais a implantação do edificado se possa materializar e estabelecer os graus de liberdade de que aquela goza.
4. Não podem ser viabilizadas operações de loteamento que, por força da sua localização, não sejam servidas por acesso pavimentado que garanta, diretamente ou através da rede viária local existente, a conetividade rodoviária entre a área a lotear e a rede viária estruturante fundamental ou complementar.
5. Nas parcelas destinadas a equipamentos resultantes de operações de loteamento aplicam-se, com as devidas adaptações, as regras de ocupação, utilização e edificabilidade constantes do Artigo 52º.
6. Nos atos de destaque de parcelas, para além de serem respeitadas as condições legalmente aplicáveis ao destaque, cada uma das parcelas resultantes onde fiquem localizados edifícios têm de possuir a dimensão e a configuração necessárias para garantir que não se geram

desconformidades com as regras e parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente plano e com a legislação em vigor.

7. As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização ou planos de pormenor eficazes, regem-se pelos respetivos regulamentos, aplicando-se as disposições dos números anteriores quando e na medida em que aqueles instrumentos forem omissos na matéria.

Artigo 79º

Dotações coletivas de carácter local

1. As operações de loteamento e as obras de edificação de impacto relevante ou de impacto semelhante a uma operação de loteamento devem garantir as necessárias dotações coletivas de carácter local, exigidas pela carga urbanística que a operação gera, através da consagração de parcelas para esses fins nas soluções urbanísticas a adotar.
2. A identificação das obras de edificação de impacto relevante ou de impacto semelhante a uma operação de loteamento, equiparadas a loteamento para efeitos do disposto no presente capítulo, é estabelecida em regulamento municipal.
3. A dimensão global do conjunto das áreas que devem ser destinadas a dotações coletivas de carácter local é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros em função da natureza e intensidade dos usos previstos:
 - a) Habitação unifamiliar ou bifamiliar: 10% da área total do terreno abrangido pela operação, acrescidos de 25m² por cada fogo previsto;
 - b) Habitação coletiva, comércio e serviços, incluindo hotelaria e restauração:
 - i) Quando o índice de utilização bruto é inferior a 1,0: 15% da área total do terreno abrangido pela operação, acrescidos de 20m² por cada 100m² de área total de construção prevista;
 - ii) Quando o índice de utilização bruto é igual ou superior a 1,0: 35m² por cada 100m² de área total de construção prevista;
 - c) Atividades industriais, oficinais e de armazenagem: 15% da área total do terreno abrangido pela operação, acrescidos de 10m² por cada 100m² de área total de construção prevista.
4. Sempre que se trate de ampliação de edifícios pré-existentes ou de intervenções onde existam edifícios a manter, os parâmetros estabelecidos no número anterior aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.
5. Por acordo entre o Município e os interessados, o conjunto das áreas a destinar a dotações coletivas de carácter local pode ser de dimensão superior ao obtido por aplicação do disposto nos números 3 e 4.
6. A utilização a conferir a estas áreas como espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos ou espaços de circulação é estabelecida pela Câmara Municipal no âmbito dos procedimentos de controlo prévio, em função da sua dimensão, localização e das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística, sendo o destino das mesmas fixado no respetivo alvará.

Artigo 80º
Cedências para o domínio municipal

1. As soluções de projeto das operações urbanísticas referidas no número 1 do artigo anterior devem identificar, dentro do conjunto das parcelas destinadas a dotações coletivas propostas, quais as destinadas a integrar o domínio municipal e quais as destinadas a permanecer no domínio privado dos lotes a constituir.
2. Quando, a área total das parcelas destinadas a integrar o domínio municipal for inferior ao valor que resulta da aplicação do disposto nos números 3 e 4 do artigo anterior, a viabilização da operação só pode ocorrer se o Município considerar, mediante deliberação expressa nesse sentido, que as áreas de cedência propostas são suficientes para garantir a salvaguarda do interesse público, por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações devidamente justificadas com suporte no contexto territorial envolvente:
 - a) Ausência de necessidade parcial ou total de área destinada a novas infraestruturas viárias públicas, nomeadamente no caso de parcelas ou lotes a constituir, ficarem confinantes com vias públicas pré-existentes que lhes assegurem acesso rodoviário e pedonal;
 - b) Ausência de necessidade parcial ou total de áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos de carácter público, nomeadamente, pelas respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas àqueles fins já existentes, nas proximidades da área objeto da operação urbanística;
 - c) Inviabilidade, pela reduzida dimensão ou configuração da área objeto da operação urbanística, da concretização de áreas de cedência adequadas às funções a que seriam destinadas;
 - d) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas destinadas àqueles fins coletivos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente da área objeto da operação urbanística.
3. Em caso de viabilização de uma operação urbanística ao abrigo do disposto no número anterior, a compensação pela área não cedida far-se-á através de qualquer das seguintes modalidades ou da sua combinação:
 - a) Pagamento de compensação ao Município, em numerário ou espécie, por aplicação de mecanismos compensatórios a definir em regulamento municipal;
 - b) Constituição de parcelas de natureza privada, destinadas àqueles fins, sobre as quais fique registado o ónus permanente de utilização pública;
 - c) Constituição de áreas de utilização coletiva de natureza privada destinadas àqueles fins, se se estiver em presença de uma das seguintes situações:
 - i) Em operações de loteamento que prevejam a constituição de parcelas como partes comuns a vários lotes;
 - ii) Em obras de edificação de impacto relevante ou de impacto semelhante a uma operação de loteamento a levar a cabo em prédios com área superior a 1500m².
4. Para efeitos da compensação através das formas referidas nas alíneas b) e c) do número anterior, as áreas de utilização coletiva aí referidas são contabilizáveis nos seguintes termos:

- a) Nas parcelas de natureza privada com ónus de utilização pública registado, o valor contabilizável é o da totalidade da respetiva área;
 - b) Em loteamentos com áreas que constituam partes comuns de vários lotes, o valor contabilizável é o de 80% da área total daquelas que constituem essas partes comuns;
 - c) Em obras de edificação de impacto relevante ou de impacto semelhante a uma operação de loteamento a realizar em prédios com área superior a 1500m², o valor contabilizável é o da área do respetivo logradouro, descontada do valor numérico da área total de construção prevista, e desde que o valor dessa diferença seja maior que zero.
5. Quando se tratar de operação urbanística ou unidade de execução que apresente situações diferenciadas de inserção urbanística ou tipologias diferenciadas de organização espacial, poderá a sua área de intervenção ser subdividida em setores homogéneos para efeito dos cálculos exigidos pela aplicação do disposto nos números anteriores, sendo os valores globais obtidos por somatório dos valores parcelares assim calculados.
6. Quando da aplicação do disposto no número 5 do artigo anterior resultar uma área global de cedência ao domínio municipal superior à que corresponde à aplicação dos parâmetros estabelecidos nos números 3 e 4 do mesmo artigo, o Município fica obrigado ao pagamento da respetiva compensação aos interessados de acordo com mecanismos compensatórios estritamente equivalentes aos que forem estabelecidos em cumprimento do disposto na alínea a) do número 3 do presente artigo, a consagrar no regulamento aí referido.

Artigo 81º

Unidades de execução

As soluções urbanísticas a adotar para as unidades de execução a realizar em áreas do solo urbano parcialmente urbanizado, para além de cumprirem as restantes disposições do PDMF aplicáveis a cada situação, devem:

- a) Prever espaços verdes de utilização coletiva com uma dimensão mínima correspondente a 10% da área por elas abrangidas;
- b) Garantir que não seja ultrapassado um índice de impermeabilização do solo de 0,75 da área abrangida pela unidade de execução ou respeite os índices de impermeabilização do solo que vierem a ser estabelecidos em regulamento municipal, desde que mais restritivos.

Subsecção II

Estacionamento

Artigo 82º

Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento

1. Todas os novos edifícios terão de dispor, dentro do perímetro da respetiva parcela, ou das suas partes comuns privadas de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.

2. Para determinação do número de lugares de estacionamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, deve proceder-se, quando necessário, ao arredondamento para o número inteiro mais próximo dos valores numéricos encontrados por aplicação das referidas disposições.
3. As regras estabelecidas na presente subsecção cedem perante disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos municipais de ordenamento do território, quando mais exigentes que as instituídas neste regulamento.

Artigo 83º

Estacionamento privativo dos edifícios

Sem prejuízo de parâmetros mais exigentes que sejam impostos por via legal ou que venham a ser instituídos por planos de urbanização ou de pormenor, têm de garantir-se cumulativamente os parâmetros de dimensionamento dos lugares de estacionamento, em função da sua localização e dos usos ou atividades a instalar, que constam do Anexo VI.

Artigo 84º

Estacionamento de utilização pública

1. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, têm de prever-se espaços para estacionamento de utilização pública, a integrar no domínio público ou não, dimensionados de acordo com a natureza e intensidade dos usos previstos, tendo em conta os parâmetros constantes do Anexo VI, a considerar como valores máximos para as centralidades e mínimos para o restante território.
2. Para a instalação de equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, deve proceder-se caso a caso à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade própria de estacionamento, tomando como referência na falta de outras orientações normativas, nomeadamente regulamento municipal específico, uma dotação de um lugar por cada 15 lugares da sua lotação.
3. Para além de legislação específica ou outras normas aplicáveis ao dimensionamento do estacionamento de utilização pública, o número de lugares por uso, pode ser complementado por parâmetros e disposições constantes de regulamentos municipal.
4. Os lugares de estacionamento de utilização pública exigidos pelas disposições constantes dos números anteriores não podem situar-se a mais de 100m de distância das parcelas ou edifícios cujos destinos de uso os tornam necessários.
5. Exceto no uso habitacional, no âmbito dos procedimentos de controlo previo deve ser apresentado fundamento para a necessidade, ou não, de dimensionar áreas para estacionamento publico, seja nos termos do Anexo VI ou de acordo com as especificidades das actividades associadas, estimando a sua dimensão, os impactos gerados pela procura de estacionamento, assim como as soluções propostas para a sua mitigação.
6. Se o dimensionamento previsto do numero anterior não for possivel de integrar no domínio publico, seja por saturação da oferta de estacionamento existente, por ausência de espaço disponível na via publica, ou por outro motivo similar, o uso só será autorizado se as necessidades de estacionamento público forem assegurado no interior da parcela, e desde que não coloque condicionamentos à circulação viária e pedonal.

Artigo 85º **Situações especiais**

1. Salvo impedimento legal, podem ser viabilizadas operações urbanísticas, incluindo alterações do uso dos edifícios, sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidas no artigo 83º e nos números 1 a 4 do Artigo 84º, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:
 - a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com as suas características arquitetónicas ou as que as prejudique seriamente;
 - b) Intervenções em edifícios situados em núcleos antigos do tecido urbano com acesso automóvel dificultado;
 - c) Impossibilidade ou inconveniência decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios quando localizados na área central principal;
 - d) Impossibilidade ou inconveniência decorrentes do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.
2. A dispensa de cumprimento dos parâmetros e especificações nos casos referidos no número anterior deve ser apenas parcial, sempre que tal se revelar suficiente para garantir a salvaguarda dos valores ou situações em causa.

Secção II **Execução programada**

Subsecção I **Orgânica**

Artigo 86º **Programação da execução**

1. A programação da execução do PDMF é estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação periódica de programas de financiamento urbanístico do concelho, em necessária articulação, nos aspetos pertinentes, com os Planos de Atividades do Município.
2. No âmbito de cada um desses programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização dos objetivos gerais do PDMF e dos objetivos estabelecidos para as unidades operativas de planeamento e gestão, para as unidades de intervenção especiais e para as áreas do solo urbano parcialmente urbanizado, a cumprir no período da respetiva vigência, privilegiando as intervenções:
 - a) Que produzam efeitos estruturantes acrescidos no ordenamento do território, sendo coerentes com a concretização dos objetivos do PDMF;
 - b) De qualificação das áreas consolidadas e de colmatação do solo urbano em geral;

- c) Que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
 - d) De proteção e valorização da estrutura ecológica municipal;
 - e) Necessárias à oferta de solo urbano para efeitos de flexibilização do mercado de solos.
3. Os programas referidos no número 1 incluem, quando for pertinente, a especificação das linhas-mestras da concretização no espaço e no tempo das determinações do PDMF, para as áreas de solo urbano parcialmente urbanizado, procedendo à identificação dos polígonos nela integrados que, a partir da entrada em vigor do programa, devem ser objeto preferencial de aproveitamento urbanístico ou edificatório.
 4. A realização de operações urbanísticas que, nos termos dos artigos seguintes, sejam passíveis de concretização fora do âmbito de unidades de execução, não depende das determinações da programação constantes do presente artigo.

Artigo 87º

Regime geral de execução em solo urbano

1. Em solo urbano não inserido em áreas de solo urbano parcialmente urbanizado, a execução do PDMF processa-se através das operações urbanísticas apropriadas à natureza e dimensão da intervenção e à inserção desta no tecido urbano envolvente, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. Quando a Câmara Municipal entenda que as intervenções devam ser suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a reserva de espaços para áreas verdes e de equipamentos coletivos, ou ainda por exigirem a aplicação de mecanismos perequativos para a redistribuição de encargos e benefícios entre as entidades envolvidas, a execução do PDMF deve processar-se no âmbito de unidades de execução delimitadas por iniciativa da Câmara Municipal, nos termos da lei.
3. A delimitação das unidades de execução previstas no número anterior obedece, com as devidas adaptações, às regras e aos procedimentos estabelecidos no artigo seguinte.
4. Na Unidade de Intervenção Especial da Praia Formosa, não se admite a construção de novos edifícios até à aprovação do respetivo PU, PP ou Unidade de Execução, conforme estabelecido no Artigo 92º.

Artigo 88º

Regime de execução em solo urbano parcialmente urbanizado

1. Os prédios ou a parte destes situados nas áreas de solo urbano parcialmente urbanizado, delimitadas na planta de ordenamento III, são passíveis de aproveitamento urbanístico ou edificatório, preferencialmente ao abrigo de unidades de execução, delimitadas no âmbito da respetiva programação referida no Artigo 86º, podendo nesse enquadramento a delimitação decorrer de iniciativa do Município ou do acolhimento de iniciativa dos interessados.
2. A delimitação das unidades de execução referidas no número anterior deve:
 - a) Abranger como mínimo a área que for considerada necessária para que a unidade de execução constitua um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;

- b) Assegurar a permanente coerência do espaço urbano, através de uma correta articulação funcional e formal com as áreas adjacentes não incluídas nas áreas de solo urbano parcialmente urbanizado;
 - c) Assegurar, quando a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas nas alíneas anteriores.
3. No caso de se pretender delimitar uma unidade de execução que não abranja a totalidade de um polígono autónomo de área do solo urbano parcialmente urbanizado, a Câmara Municipal pode condicionar a aprovação dessa delimitação ao prévio estabelecimento e aprovação das diretrizes básicas de estruturação urbanística da totalidade do referido polígono, para servirem de orientação às soluções de desenho urbano das unidades de execução a constituir no mesmo.
4. Excetua-se do disposto no número 1, não carecendo de prévia delimitação de unidade de execução, a concretização dos seguintes tipos de operações urbanísticas:
 - a) As obras de conservação;
 - b) As obras de alteração;
 - c) As obras de reconstrução que não impliquem aumentos de área total de construção;
 - d) As operações urbanísticas, desde que seja assegurado o cumprimento das condições estabelecidas nos números 5 e 6 com as necessárias adaptações.
5. Pode ainda excetuar-se do cumprimento do disposto no número 1, a realização de operações urbanísticas em parcelas que possuam estrema comum com parcelas situadas fora da área de solo urbano parcialmente urbanizado, nos casos em que a Câmara Municipal considere que as soluções propostas, mesmo que não enquadradas em unidades de execução, asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano envolvente e não prejudicam o ordenamento urbanístico das áreas adjacentes.
6. Quando as operações urbanísticas referidas no número anterior, se traduzirem em operações de loteamento ou operações de reparcelamento de que resultem lotes ou parcelas, que não fiquem com acesso automóvel assegurado a partir de arruamentos já existentes, a viabilização dessas operações sem recurso a unidade de execução, só pode ocorrer se, para além de verificada a condição estabelecida no número 5, se cumprirem cumulativamente as seguintes condições:
 - a) A área abrangida pela operação cumprir, com as devidas adaptações, os critérios estabelecidos no número 2 para a delimitação de uma unidade de execução;
 - b) Poder ser dispensada a aplicação de mecanismos perequativos, em virtude de a operação não ser geradora de desigualdades de benefícios ou encargos que os justifiquem.
7. No enquadramento dos princípios e orientações constantes do presente artigo, os planos de urbanização e os planos de pormenor podem estabelecer condições específicas a cumprir no aproveitamento urbanístico e edificatório das áreas de solo urbano parcialmente urbanizado por eles abrangidas.

Artigo 89º

Contratualização

1. Os interessados na delimitação de uma unidade de execução podem apresentar à Câmara Municipal proposta de contrato que tenha por objeto a execução da mesma, competindo a esta a decisão quanto à oportunidade e pertinência da iniciativa, à luz das orientações e prioridades de concretização do PDMF, constantes da programação da sua execução que vigorar nesse momento.
2. No caso de apreciação favorável da iniciativa, por parte da Câmara Municipal, os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização, de acordo com os procedimentos a definir em regulamento municipal e sem prejuízo do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, no que respeita à contratualização de planos de urbanização ou planos de pormenor, quando aplicável.

Subsecção II

Mecanismos perequativos

Artigo 90º

Mecanismos a utilizar e âmbito de aplicação

1. Os mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes das disposições do PDMF a utilizar na execução do mesmo, são:
 - a) O estabelecimento da edificabilidade média do plano;
 - b) O estabelecimento das áreas de cedência média;
 - c) A repartição dos custos de urbanização.
2. Os mecanismos perequativos devem ser utilizados de forma conjugada para garantir a repartição dos benefícios que resultem do plano, assim como, dos encargos necessários à sua execução, nos termos estabelecidos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.
3. Os mecanismos referidos no número anterior podem ainda ser aplicados às unidades de execução a constituir nos termos do número 2 do artigo 89º, se tal for decidido pela câmara municipal no âmbito da deliberação de aprovação da respetiva delimitação.
4. A área de cedência média para a instalação de infraestruturas, de equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva de carácter geral é fixada no valor numérico de 5m² por cada 100m² de área total de construção.
5. A área de cedência média relativa a dotações coletivas de carácter local é a que resulta da aplicação dos parâmetros constantes do número 3 do artigo 79º, nos termos aí estabelecidos.
6. A repartição dos custos de urbanização tem lugar, no âmbito das unidades de execução, articulando-se com a taxa municipal pela realização de infraestruturas.

Secção III

Orientações programáticas

Artigo 91º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), identificadas e delimitadas na planta de ordenamento III, e a seguir enumeradas, cobrem no seu conjunto a totalidade do território concelhio e correspondem a um conjunto de áreas territoriais dotadas de um programa operacional que promove a concretização do PDMF no seu âmbito territorial:
 - a) Centro histórico;
 - b) Frente de mar central;
 - c) Frente de mar nascente;
 - d) Frente de mar poente;
 - e) Imaculado Coração de Maria;
 - f) Monte;
 - g) Santa Luzia;
 - h) Santa Maria Maior;
 - i) Santo António;
 - j) São Gonçalo;
 - k) São Martinho;
 - l) São Pedro;
 - m) São Roque;
 - n) Sé.
2. Sem prejuízo dos objetivos específicos estabelecidos para cada uma, as UOPG têm como objetivo geral garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho, devendo a concretização das respetivas diretrizes de atuação, traduzir-se num sistemático reforço das dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas e na promoção da qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

Artigo 92º

Unidades de Intervenção Especial e seus termos de referência

As Unidades de Intervenção Especial, constituem partes do território do concelho que carecem de instrumentos de ordenamento e execução mais detalhados e que contribuem para a concretização dos objetivos operacionais das UOPG, sendo as seguintes:

- a) Santa Rita (UIE 01): visa a promoção e incentivo à qualificação do solo, a requalificação e ordenamento da rede viária estruturante, da mobilidade urbana e das condições de

dimensionamento do espaço público em função da localização da nova Unidade Hospitalar Regional, programada para o local, devendo ser objeto de PU.

- b) Poço Barral/Romeiras (UIE 02): visa a estruturação e ordenamento de uma das zonas de maior concentração de atividades económicas da cidade, a sua infraestruturização e a compatibilização com os usos residenciais, ponderando a permanência de alguns dos núcleos de habitação aí existentes, devendo ser objeto de PU ou PP.
- c) Ribeira Grande (UIE 03): visa a redefinição da área existente, afeta a Atividades Económicas, prevendo a sua desafetação nas zonas de risco, a requalificação e regeneração de solo a afetar a atividades lúdico desportivas, salvaguardando a conservação ambiental e da natureza, promovendo uma maior ligação e disponibilização à população de espaços verdes ao ar livre com interesse ecológico e geológico, devendo ser objeto de PU.
- d) Vale da Fundoa (UIE 04): visa a redefinição da área existente, afeta a Atividades Económicas, prevendo a sua desafetação nas zonas de risco, a requalificação e regeneração de solo a afetar a atividades lúdico desportivas, salvaguardando a conservação ambiental e da natureza, promovendo uma maior ligação e disponibilização à população de espaços verdes ao ar livre com interesse ecológico e geológico, devendo ser objeto de PU.
- e) Santa Luzia (UIE 05): visa a constituição de uma centralidade ao nível da freguesia de Santa Luzia, integrando uma proposta de requalificação urbanística ao nível da mobilidade, bolsas de estacionamento, espaços públicos, reutilização de edifícios públicos, promoção da requalificação da Rua da Levada de Santa Luzia e dinamização do comércio local, devendo ser objeto de PU.
- f) Cancela (IUE 06): Visa a regeneração urbana desta zona com ocupação obsoleta e descaracterizada por atividades industriais que colocam em causa as características ambientais predominantes, pelo que se propõe a requalificação da estrutura viária, a qualificação de zonas para espaço público, dinamização de um centro predominantemente habitacional constituído por moradias unifamiliares com lotes ou parcelas com uma área mínima de 750m², devendo este uso ser complementar com equipamentos públicos, com incentivo a atividades lúdico desportivas em complemento às existentes, devendo ser objeto de PU.
- g) Carmo (IUE 07): visa a revitalização funcional e estrutural da área e a qualificação das estruturas a manter, permitindo e facilitando a concentração e coexistência de atividades e funções, em condições adequadas, assim como, a salvaguarda dos valores patrimoniais existentes, devendo ser objeto de PP.
- h) Encarnação (IUE 08): visa a integração da área de intervenção na centralidade que corresponde à baixa da cidade do Funchal, através da miscigenação dos usos, colmatação das frentes urbanas e requalificação do edificado, devendo ser objeto de PP.
- i) Ornelas (IUE 09): visa a requalificação urbana do conjunto de quarteirões e a harmonização das volumetrias com a envolvente urbana, fortalecendo a sua posição na centralidade que constitui a baixa da cidade do Funchal, quer através da melhoria da imagem urbana, quer pela fixação de funções complementares ao uso habitacional, devendo ser objeto de PP.
- j) Praia Formosa (UIE 10): visa o desenvolvimento da frente urbana litoral no sentido poente, ao longo da via marginal existente, estruturando as futuras ocupações de usos do solo de modo a salvaguardar o uso balnear e recreativo, de natureza pública, deste troço da orla

costeira, devendo ser objeto de PU, PP ou Unidade de Execução, conforme disposto no n.º 4 do Artigo 87º, devendo seguir os seguintes princípios de ordenamento:

- i) As novas edificações devem distanciar-se o mais possível da linha de costa e ter em consideração as limitações do espaço, no que respeita aos riscos identificados, nos termos da secção IV do Capítulo VIII;
 - ii) As áreas das parcelas integradas na categoria de áreas verdes de utilização coletiva deverão ser cedidas para o domínio municipal a fim de integrarem a estrutura ecológica municipal e a rede de espaços públicos da cidade;
 - iii) O espaço envolvente da Ribeira de S. Martinho, numa faixa de 10m para cada lado do eixo da mesma, deverá ser mantido permeável e livre de construções;
 - iv) O índice de área coberta para a área integrada em Área Central Complementar, não deverá exceder os 0,30;
 - v) Deverá ser previsto um eixo viário envolvente a tardoz da área integrada em Área Central Complementar, articulado com a localização de eixos perpendiculares a esta via, que estabeleçam a ligação pública pedonal com a área verde de utilização coletiva, confinante com a frente mar.
- k) Lazareto (UIE 11): visa promover a requalificação desta frente leste da cidade do Funchal, incentivando a qualificação do solo, a requalificação e ordenamento da rede viária estruturante, da mobilidade urbana, das condições de dimensionamento em termos de espaço público, devendo ser objeto de PU.
- l) Arrifes e Moinhos (UIE 12): visa a requalificação urbanística e social da zona dos Moinhos e zona dos Arrifes, prevendo-se a introdução de novas infraestruturas, a recuperação e a beneficiação do conjunto edificado, assim como, a demolição dos elementos dissonantes e descaracterizantes do local e construções insalubres e que coloquem em risco a segurança de pessoas e bens, devendo ser objeto de UE.
- m) Frias (UIE 13): visa a requalificação urbanística e social da zona dos Frias, prevendo-se a introdução de novas infraestruturas, a recuperação e a beneficiação do conjunto edificado, assim como, a demolição dos elementos dissonantes e descaracterizantes do local e construções insalubres e que coloquem em risco a segurança de pessoas e bens, devendo ser objeto de UE.

Artigo 93º

Majoração dos índices de utilização em PU ou PP

1. Nas áreas disciplinadas ou a disciplinar por PU ou PP, podem adotar-se, para toda ou parte da área inserida em cada uma das categorias ou subcategorias de espaços centrais e espaços habitacionais, um sub-zonamento com índices de utilização superiores aos estabelecidos no PDMF, desde que tal majoração não seja em nenhum caso superior a 10%.
2. Em áreas de média densidade ou áreas de baixa densidade, os planos referidos no número anterior podem também estabelecer, para a totalidade ou parte dessas áreas, regras de conformação tipológica diferenciadas das consagradas como regra geral no PDMF para esta subcategoria de espaços.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Secção I

Disposições transitórias

Artigo 94º

Medidas Preventivas

1. Sem prejuízo pelo disposto no presente regulamento, a área de equipamentos estruturantes e infraestruturas de Santa Rita destina-se à implantação do novo Hospital da Madeira, nos termos estabelecidos pelas medidas preventivas aprovadas pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 22/2016/M, de 3 de Outubro.
2. A parte do espaço de atividades económicas da Cancela, aplicam-se as medidas preventivas do Parque Empresarial da Cancela, estabelecidas na Resolução n.º 234/2017, de 18 de abril.
3. Para efeitos do disposto nos números anteriores, as normas do PDMF que não se mostrem compatíveis com os regimes estabelecidos pelos diplomas neles referidos, ficam suspensas.

Artigo 95º

Acertos e ajustamentos

4. No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente na planta de ordenamento I, prevalece a sua implantação efetiva no terreno, e os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas pela imprecisão, são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo real da via como linha divisória entre os polígonos afetos aos diferentes usos.
5. O disposto no número anterior é extensivo, com as devidas adaptações, a outros traçados gráficos, representativos das opções do PDMF na planta de ordenamento I, que revelem imprecisões de demarcação relativamente a elementos físicos representados na base cartográfica, aos quais aqueles traçados deveriam manifestamente ajustar-se.
6. O disposto no número 1 aplica-se ainda, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.
7. Os planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução que concretizarem as UOPG, podem não respeitar estritamente os limites definidos para as mesmas na planta de ordenamento III, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face aos limites cadastrais, à aplicação de critérios de equidade entre proprietários ou à adequação aos objetivos programáticos definidos no PDMF, para cada uma daquelas.

Artigo 96º

Transição da disciplina urbanística

1. O PDMF não derroga os direitos legalmente protegidos durante o período de vigência destes, mesmo que ainda não titulados por alvará, concedidos pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor da presente revisão, que decorram de informações prévias favoráveis, comunicações prévias não rejeitadas, autorizações e licenças, bem como os decorrentes de aprovações de projetos de arquitetura e de alienações em hastas públicas municipais.

2. O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem os poderes legalmente estabelecidos de iniciativa municipal relativos à alteração, por tal ser necessário à execução do PDMF, das condições de licenças emitidas ou comunicações prévias não rejeitadas.

Artigo 97º

Legalização da situação de edificações existentes

1. A situação de edificações ou utilizações do solo fisicamente existentes mas não licenciadas, comunicadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDMF, pode ser legalizada pela Câmara Municipal, sem que se verifique a sua plena conformidade com a respetiva disciplina e/ou com outra regulamentação municipal relativa à edificação, desde que se cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a) Seja comprovado que a sua existência é anterior a 2013, por constar de cartografia da época ou de outras formas de registo idóneas, designadamente descrição predial ou inscrição na matriz;
 - b) A ocupação e utilização do solo não violem servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes para o local, obtenham o respetivo parecer favorável da entidade da tutela e sejam admissíveis à luz das restrições e condicionamentos decorrentes das disposições de salvaguarda e proteção referidas no capítulo VIII;
 - c) Se trate de uso habitacional ou, no caso de outros usos e atividades, se integrem na matriz de usos admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, de acordo com o PDMF;
 - d) A edificação ou utilização do solo fisicamente existente cumpre os requisitos mínimos exigidos para situações de legalização em normas legais e normas regulamentares não municipais, sem prejuízo do disposto no nº3;
 - e) Se verifique a adequada inserção urbana e paisagística da edificação ou utilização do solo e que o cumprimento das normas infringidas implica um sacrifício desproporcionado face à gravidade da desconformidade existente;
 - f) Quando se trate de usos não habitacionais, seja reconhecido pela Câmara Municipal, através de deliberação expressa, que as atividades em causa são de interesse municipal;
 - g) O cumprimento das necessárias condições de estabilidade e segurança das construções seja assumido por técnico legalmente habilitado, por meio de termo de responsabilidade.
2. Quando se trate de usos não compatíveis ou conformes com a matriz de usos admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaço em questão, de acordo com o PDMF, a legalização só é admissível, para além da verificação dos requisitos enunciados no número anterior, do reconhecimento, mediante deliberação expressa da Câmara Municipal, que a atividade em causa é de interesse municipal.
3. A legalização é ainda admissível quando, mediante a realização de obras de correção ou adaptação, resulte numa melhoria das condições de desempenho e de segurança em termos funcionais, estruturais e construtivos, e das condições higiénico-sanitárias e de salubridade das edificações, por forma a garantir a referida melhoria e o cumprimento dos requisitos mínimos exigidos nas normas legais e regulamentares relativas à edificação, vigentes à data da respetiva construção.

Artigo 98º
Planos a alterar prioritariamente

1. Devem ser objeto de alteração prioritária, de acordo com as orientações estabelecidas nos números seguintes, os seguintes planos territoriais em vigor no município:
 - a) Plano de urbanização do Amparo;
 - b) Plano de urbanização da Ribeira de São João;
 - c) Plano de pormenor do Castanheiro.
2. Sem prejuízo dos objetivos específicos estabelecidos para cada um dos planos, a revisão destes instrumentos tem como objetivos gerais:
 - a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do município;
 - b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o município;
 - c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto tendo como base o modelo territorial do PDMF e as disposições definidas no presente regulamento.
3. A revisão do plano de urbanização do Amparo tem como objetivos específicos:
 - a) Reavaliar o zonamento e respetivos parâmetros urbanísticos, de acordo com as novas diretivas da revisão do PDMF, garantindo as condições de mobilidade, atendendo ao conceito de centralidade preconizado pelo PDMF, e minimizando as situações de riscos;
 - b) Reequacionar a área de intervenção do Plano, principalmente a oeste do território limitando-a aos arrifes do Ribeiro de São Martinho, bem como ajustar a área de intervenção à divisão cadastral existente;
 - c) Reavaliar o zonamento e respetivas infraestruturas viárias propostas, atualizando e ponderando os traçados das obras existentes e as não realizadas, especificamente todos os perfis generalistas propostos em regulamento, criando-se em alternativa uma planta de alinhamentos dedicada e mais adaptada à realidade do território da área de intervenção do plano;
 - d) Reequacionar os limites das Unidades de Execução existentes, de forma a transformá-las em unidades de execução mais pequenas, abrangendo menos proprietários de cada vez, tornando-as mais exequíveis, bem como pormenorizar o desenho urbano, de forma a facilitar a implementação do sistema de cooperação entre os diversos proprietários.
4. A revisão do plano de urbanização da Ribeira de São João tem como objetivos específicos:
 - a) Reavaliar o zonamento e respetivos parâmetros urbanísticos, de acordo com as novas diretivas da revisão do PDMF, nomeadamente diminuindo a carga construtiva, minimizando as situações de riscos e salvaguardando as áreas sensíveis sob o ponto de vista natural;
 - b) Reavaliar o zonamento e respetivas infraestruturas viárias propostas, atualizando e ponderando os traçados das obras existentes e as não realizadas;

- c) Harmonizar e compatibilizar as intervenções nas Unidades de Execução e Unidades de Intervenção situadas dentro do perímetro do Núcleo Histórico com a programação de Reabilitação Urbana previstos para a ARU do Centro Histórico do Funchal.
5. A revisão do plano de pormenor do Castanheiro tem como objetivos específicos:
- a) Reavaliar o zonamento e respetivos parâmetros urbanísticos, de acordo com as novas diretivas da revisão do PDMF;
 - b) Reequacionar os limites das Unidades de Execução existentes, de forma a transformá-las em unidades de execução mais pequenas, abrangendo menos proprietários de cada vez, tornando-as mais exequíveis, de forma a facilitar a implementação do sistema de cooperação entre diversos proprietários;
 - c) Pormenorizar o desenho urbano, quer ao nível do espaço público, da implantação do edificado e da redelimitação da área em cave nos prédios inventariados existentes.

Secção II

Disposições finais

Artigo 99º

Revogação

1. É revogado o Plano Diretor Municipal do Funchal, aprovado pela Assembleia Municipal em 26 de Fevereiro de 1997, ratificado pela Resolução do Conselho de Governo nº 887/97, de 10 de julho, com publicação no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira, nº 151 – II Série, de 8 de Agosto de 1997, objeto de várias alterações, e cujos regulamento e plantas de ordenamento em vigor são os publicados, ao abrigo da Deliberação nº 3282/2008, no Diário da República nº 240 – II Série, de 12 de dezembro de 2008.
2. São revogados os seguintes planos municipais de ordenamento do território:
 - a) Plano de urbanização da Ribeira de Santa Luzia;
 - b) Plano de pormenor da Praia Formosa;
 - c) Plano de urbanização da Ribeira de João Gomes;
 - d) Plano de pormenor da Villa Giorgi.

Artigo 100º

Vigência e âmbito temporal

1. A presente revisão do PDMF entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Jornal Oficial
2. O PDMF vigora pelo prazo máximo de 15 anos, sem prejuízo de poder ser revisto nos termos e condições estabelecidos na lei.

ANEXO I - DEFINIÇÕES, CONCEITOS E ESQUEMAS ILUSTRATIVOS

A. DEFINIÇÕES E CONCEITOS OFICIALMENTE ESTABELECIDOS

No âmbito da aplicação do presente plano são adotados os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo estabelecidos no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio.

São, também, adotadas com o significado que lhes é atribuído nos diplomas legais mencionados, as seguintes expressões:

- Solo urbano, solo rústico e unidade de execução, de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
- Empreendimento turístico, empreendimento de turismo no espaço rural, empreendimento de turismo de habitação, quintas da Madeira e estabelecimento hoteleiro, de acordo com o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos adaptado à Região Autónoma da Madeira;
- Estabelecimento de restauração e bebidas, de acordo com o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Estabelecimentos de Restauração e Bebidas;
- Atividade industrial, estabelecimento industrial, instalação industrial e estabelecimento industrial de tipo 3, de acordo com o Regime de Exercício da Atividade Industrial.

B. DEFINIÇÕES COMPLEMENTARES

Complementarmente, são adotadas as seguintes definições, que nos casos assinalados são acompanhadas, a título exemplificativo, de esquemas gráficos ilustrativos e de notas adicionais relativas aos mesmos.

1. **Alinhamento de fachada:** linha correspondente à intersecção com o solo da superfície da fachada de um edifício voltada à via pública; na sua situação mais frequente, este alinhamento, dispõe-se paralelamente ao eixo da via pública ou à extrema do prédio confinante com aquela.
2. **Altura total de fachada:** dimensão vertical da fachada medida:
 - i) desde o ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, ou, nos casos em que o edifício assenta em pilares ou muros de suporte, do ponto em que estes se inserem no terreno à cota altimétrica mais baixa;
 - ii) até à linha superior da cornija, beirado, platibanda, guarda de terraço do piso mais elevado do edifício e pisos recuados, excluindo mansardas que não disponham de pé direito regulamentar que satisfaçam as exigências funcionais ligadas à sua utilização e excluindo instalações técnicas.

A altura total de fachada pode ser expressa em número de pisos acima do solo (n) ou metros (H), de acordo com a seguinte correspondência:

n	1	2	3	4	5	6	7	n
H	<5,4	[5,4;8,1[[8,1;10,8[[10,8;13,5[[13,5;16,2[[16,2;18,9[[18,9;21,6[[(2,7n;(2,7+2,7n)]

[VER ESQUEMA N.º 1]

3. **Área coberta:** somatório, expresso em metros quadrados, das áreas resultantes da projeção, no plano horizontal, dos volumes edificados acima e abaixo do solo, medidas pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo varandas, alpendres e escadas exteriores com exceção das que assentem diretamente sobre o solo.
[VER ESQUEMA N.º 2]
4. **Colmatação:** preenchimento com edificação de um prédio situado em espaço de colmatação, quer se trate de construção nova, quer da ampliação de edificações existentes.
5. **Confinância:** característica ou situação própria de parcelas, lotes, polígonos de solo, edifícios, construções ou corpos edificados que contactam fisicamente entre si numa dada extensão.
[VER ESQUEMA N.º 3]
6. **Conjunto edificado:** conjunto de edifícios confinantes entre si, existentes ou previstos, que formam no seu todo um só polígono de implantação.
7. **Construções sustentáveis:** os edifícios e espaços não edificados que garantem uma adequada integração urbanística e um conjunto de critérios globais de qualidade ambiental como tal certificados nos termos do respetivo regulamento municipal,
8. **Dotações coletivas de carácter local:** conjunto das áreas a destinar, no âmbito de operações de loteamento ou de obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, a arruamentos viários e pedonais, a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva, a estacionamento de utilização pública e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar.
9. **Espaço de colmatação:** prédio ou conjunto de prédios contíguos, confinantes com uma via pública, interpostos entre dois edifícios que, cumulativamente:
 - a) Sejam confinantes com a via em questão e se situem na mesma frente urbana;
 - b) Estejam em situação legal;
 - c) Se destinem ou terem estado destinados a atividades ou utilizações humanas;
 - d) Verifiquem a condição de a distância entre eles não ser superior a:
 - i. 30 m, quando a altura do maior desses edifícios for igual ou inferior a 20 m;
 - ii. 1,5 vezes a altura do maior deles, quando esta for superior a 20 m.
[VER ESQUEMA N.º 4]
10. **Fachada completamente desafogada:** extensão de fachada adstrita a um piso de edifício, ao longo da qual se verifica a condição de todos os pontos do terreno exterior adjacente à mesma fachada, numa faixa de 3m de largura se encontrarem a uma cota altimétrica inferior à cota altimétrica do referido piso.
[VER ESQUEMA N.º 5]
11. **Frente urbana:** superfície vertical:
 - a) definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios e/ou extremas de parcelas voltadas para uma dada via pública;
 - b) compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que entroncam ou confinam com a referida via.

[VER ESQUEMA N.º 6]

12. **Frente urbana consolidada:** a frente urbana predominantemente edificada que apresenta um alinhamento de fachadas estabilizado e uma moda da altura total de fachada claramente definida.
13. **Gestão de combustível:** a criação e manutenção da descontinuidade horizontal e vertical da carga combustível nos espaços rurais, através da modificação ou da remoção parcial ou total da biomassa vegetal, nomeadamente por pastoreio, corte e ou remoção, empregando as técnicas mais recomendadas com a intensidade e frequência adequadas à satisfação dos objetivos dos espaços intervencionados.
14. **Habitação unifamiliar:** edifício com componente habitacional destinado a albergar uma só unidade de uso para aquele fim (um fogo), sem prejuízo de nele poderem coexistir outros tipos de usos.
15. **Habitação bifamiliar:** edifício com componente habitacional destinado a albergar no máximo duas unidades de utilização para aquele fim (dois fogos), sem prejuízo de nele poderem coexistir outros tipos de usos.
16. **Índice de área coberta:** quociente entre a área coberta do edificado e a superfície total do terreno a que o índice diz respeito, contabilizando-se para este efeito todas as edificações existentes no referido terreno, qualquer que seja a sua finalidade.
17. **Índice de utilização bruto:** designação atribuída ao índice de utilização quando este é aplicado a áreas de solo urbano não adjacentes a vias ou espaços públicos, cujos processos de estruturação ou consolidação urbanísticas implicam a afetação de parte das mesmas áreas a arruamentos viários e pedonais, a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva, a estacionamento de utilização pública e outras infraestruturas.
18. **Índice de utilização líquido:** designação atribuída ao índice de utilização quando este é aplicado a faixas de solo urbano adjacentes a vias ou espaços públicos estruturados e, como tal, servidas total ou parcialmente por infraestruturas urbanísticas.
19. **Lógia:** espaço exterior adstrito a um edifício, acessível a partir do interior do mesmo, com características e finalidades de utilização semelhantes às das varandas, que se desenvolve para o interior do plano de fachada sem criar plataformas salientes desta.
20. **Moda da altura total de fachada:** valor numérico correspondente ao número de pisos acima do solo que ocorre em maior extensão linear ao longo das fachadas de uma frente urbana.

[VER ESQUEMA N.º 7]

21. **Número de pisos acima do solo:** número total de pisos sobrepostos, incluindo eventuais pisos recuados, contados em sentido ascendente a partir do primeiro piso que possua uma extensão de fachada totalmente desafogada e as mansardas que disponham de pé direito regulamentar que satisfaçam as exigências funcionais ligadas à sua utilização.

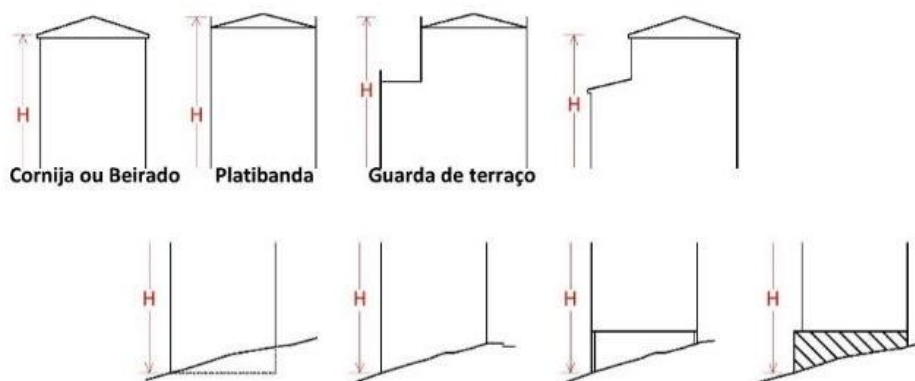
[VER ESQUEMA N.º 8]

22. **Piso recuado:** piso cujo plano de fachada recua em toda a sua extensão mais de 2m relativamente ao plano de fachada do piso térreo correspondente
23. **Piso totalmente desafogado:** qualquer piso para o qual se verifica a condição de todos os pontos do terreno envolvente do edifício, numa faixa com 3 m de largura contados a partir do contorno externo do piso em causa, se encontrarem a cota altimétrica inferior à cota altimétrica daquele.

24. **Residência coletiva:** unidade de uso habitacional que alberga famílias não clássicas, nomeadamente internatos, residências de estudantes, lares de idosos ou alojamentos similares.
25. **Terraço:** cobertura plana de um edifício ou de parte de um edifício, normalmente acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança.
26. **Unidade de projeto:** prédio ou conjunto de prédios confinantes entre si formando um único polígono que é objeto de uma operação urbanística.
27. **Unidade de utilização:** parte da área de construção de um edifício ocupada ou destinada a ser ocupada com uma utilização específica e dotada de autonomia de acesso à via pública, de forma direta ou através de áreas de circulação comuns a outras partes do edifício; nos prédios em regime de propriedade horizontal, cada fração constitui uma unidade de utilização.
28. **Varanda:** plataforma saliente da fachada de um edifício, acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança.
29. **Via pública habilitante:** qualquer via pública que habilita potencialmente para aproveitamento edificatório os prédios que com ela confinam, através do cumprimento da condição estabelecida na alínea a) cumulativamente com a verificação de uma das seguintes condições alternativas expressas nas alíneas b) e c):
 - a) Não estar impedida, por disposição legal ou regulamentar, a abertura de acessos entre a via em causa e os prédios confinantes;
 - b) A via possuir uma largura de faixa de rodagem nunca inferior a 3,5 metros e características técnicas de pavimento, inclinação e dimensões que lhe conferem capacidade de trânsito automóvel, incluindo o de veículos das forças de segurança e proteção civil;
 - c) Quando a via não cumprir a totalidade dos requisitos enumerados na alínea anterior, mas entroncar com uma outra que os cumpra, será considerada via habilitante, na extensão máxima de 30m medidos ao longo do seu eixo, a partir do respetivo ponto de entroncamento.
30. **Viabilização:** licenciamento, não rejeição de comunicação prévia, autorização, aprovação, emissão de parecer favorável ou qualquer outro ato legalmente previsto que exprima, com eficácia externa, a não oposição do Município do Funchal à realização de uma ação que se traduza em uso, ocupação ou transformação do uso do solo, nomeadamente sob a forma de operação urbanística ou do exercício de uma atividade.

ESQUEMAS ILUSTRATIVOS DAS DEFINIÇÕES COMPLEMENTARES

1. ALTURA TOTAL DE FACHADA



Exemplo: Edifício com uma altura de fachada $H=9,5\text{m}$;

(n) há-de ser tal que [ver tabela da definição n.º2]:

$$2,7n \leq H < 2,7(n+1)$$

ou seja $2,7n \leq 9,5 < 2,7n + 2,7$

desde (simultaneamente)

$$2,7n \leq 9,5$$

$$9,5 < 2,7n + 2,7$$

ou $n \leq 9,5 / 2,7$

ou $(9,5 - 2,7) < 2,7n$

ou ainda $n \leq 3,52$

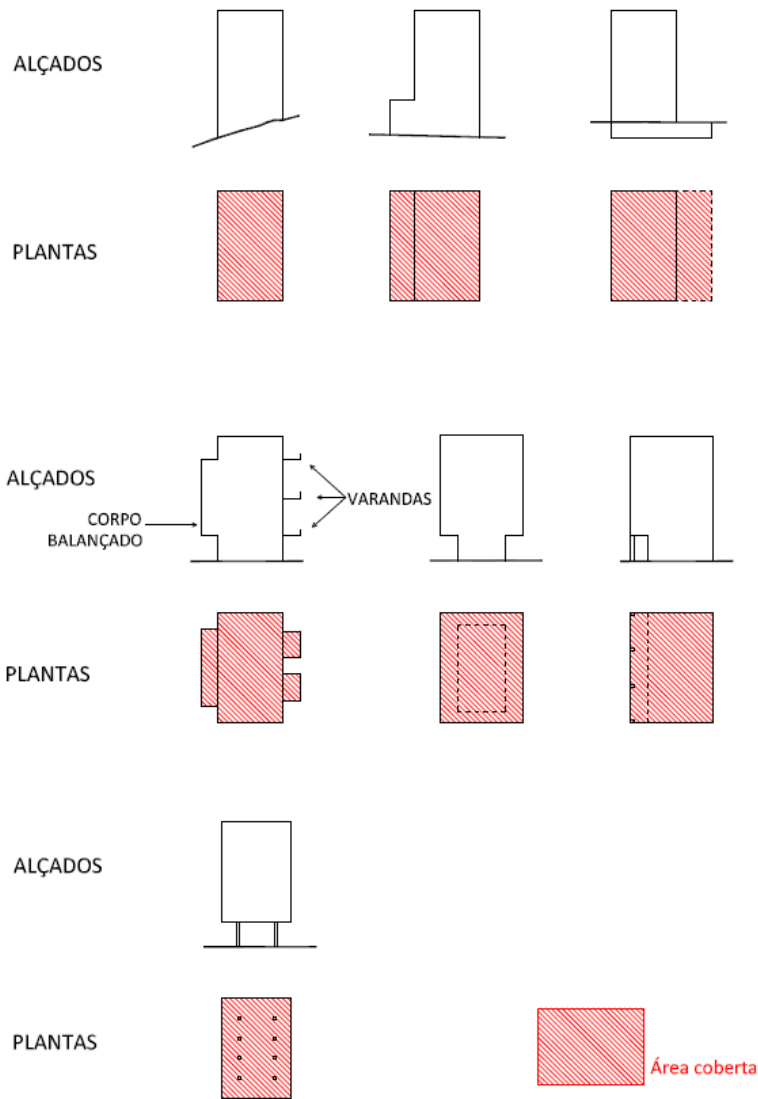
ou ainda $2,7n > 6,8$

e $n \leq 3,52$

e $n > 2,52$

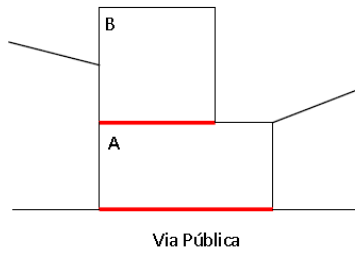
O único valor inteiro de (n) que satisfaz simultaneamente estas duas condições é $n=3$.

2. ÁREA COBERTA



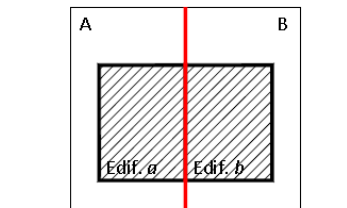
3. CONFINÂNCIA

— Extensão da Confinância

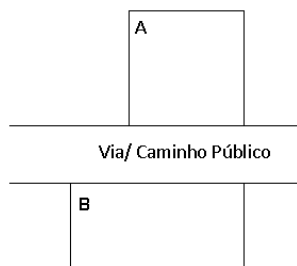


Via Pública

- Parcelas A e B confinantes entre si.
- Parcela B não confinante com a via pública.
- Parcela A confinante com a via pública.

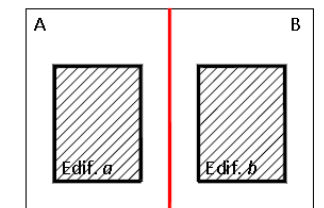


- Parcelas A e B confinantes entre si.
- Edifícios *a* e *b* confinantes entre si.

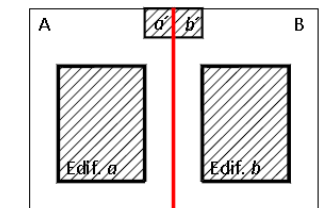


Via/ Caminho Público

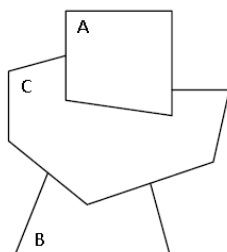
- Parcelas A e B não confinantes entre si.



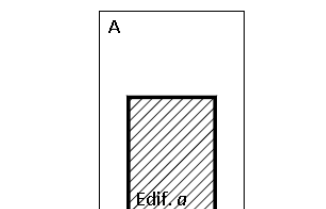
- Parcelas A e B confinantes entre si.
- Edifícios *a* e *b* não confinantes entre si.



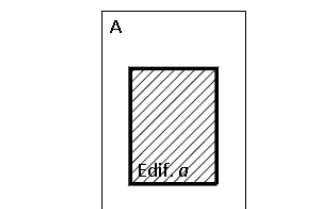
- Parcelas A e B confinantes entre si.
- Edifícios *a* e *b* não confinantes entre si.
- Anexos *a'* e *b'* confinantes entre si.



- Parcelas A e B não confinantes entre si. (mas A confinante com C, e B confinante com C)

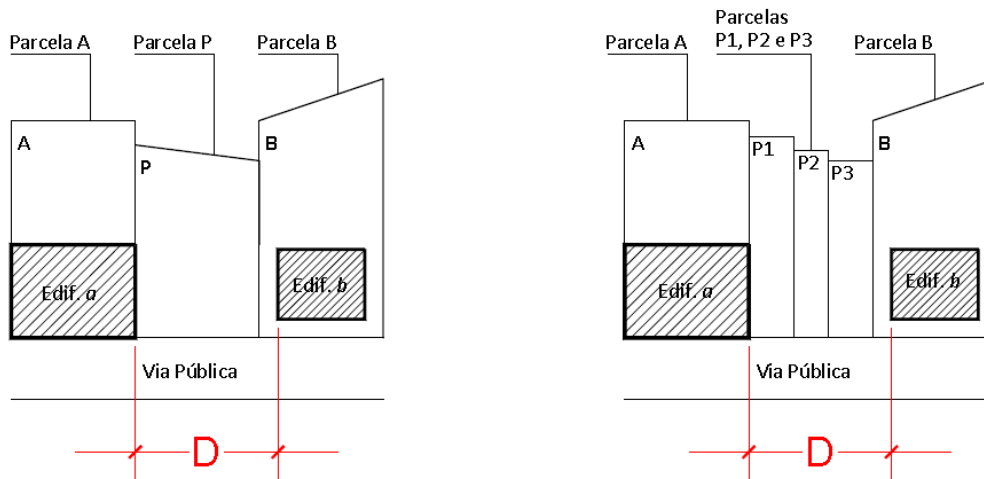


- Parcela A confinante com a via pública.
- Edifício *a* confinante com a via pública.



- Parcela A confinante com a via pública.
- Edifício *a* não confinante com a via pública.

4. ESPAÇO DE COLMATAÇÃO



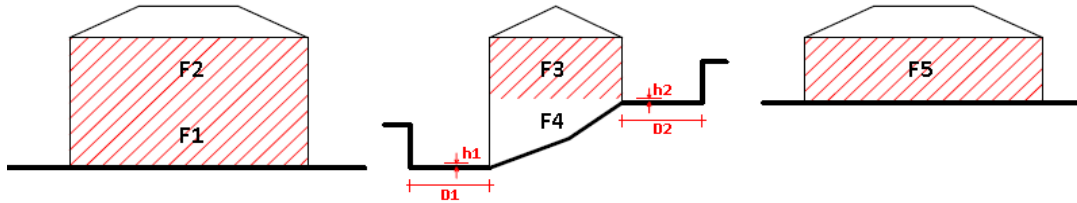
Condições cumulativas para a parcela P ou o conjunto P1+P2+P3 constituírem espaço de colmatação:

- i) Parcelas A, B e P (ou conjunto P1+P2+P3) confinantes com via pública numa mesma frente urbana;
- ii) Edifício *a*: estar em situação legal e destinar-se ou terem estado destinados a atividade e/ou utilização humana;
- iii) Edifício *b*: estar em situação legal e destinar-se ou terem estado destinados a atividade e/ou utilização humana;
- iv) A distância *D* não ser superior a:
 - 30m, quando a altura do maior dos edifícios *a* ou *b* for igual ou inferior a 20 m; ou
 - 1,5 vezes a altura do maior desses edifícios, quando esta for superior a 20 m

A parcela P ou o conjunto P1+P2+P3 não constituem espaço de colmatação se ocorrer um ou mais dos seguintes factos:

- i) *D* exceder os valores estabelecidos na alínea iv) supra;
- ii) Um ou ambos os edifícios *a* ou *b* não se encontrarem em situação legal;
- iii) Um ou ambos os edifícios *a* ou *b* não se destinarem a atividades e/ou utilização humana;
- iv) Uma ou ambas as construções *a* ou *b* não poderem ser consideradas edifícios (p. ex. paragem de autocarros);
- v) Numa ou em ambas as parcelas A ou B não existir qualquer edifício.

5. FACHADA COMPLETAMENTE DESAFOGADA



- Se $D1 \geq 3m$
 $h1 \geq 0$ F1 é completamente desafogada em toda a extensão

- F2 é completamente desafogada

- Se $h2 \geq 0$ F3 é completamente desafogada

- F4 não é fachada completamente desafogada

- Se $D2 \geq 3m$
 $h2 \geq 0$ F5 é completamente desafogada



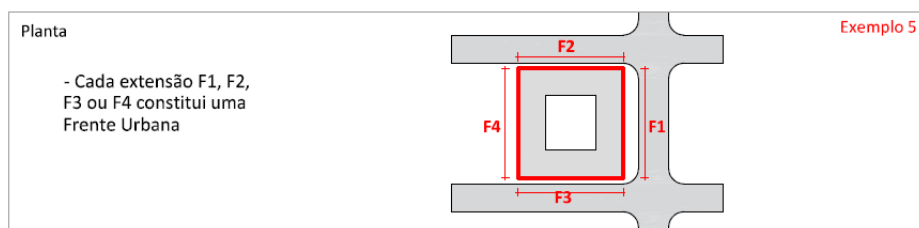
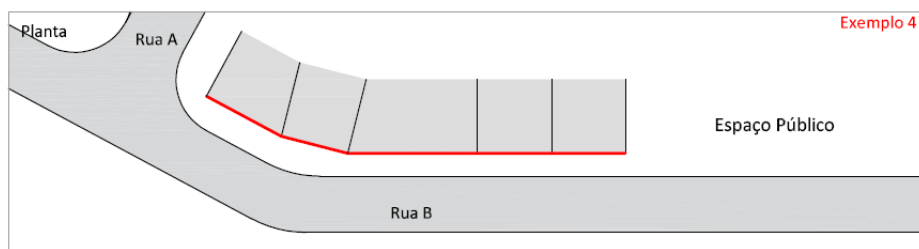
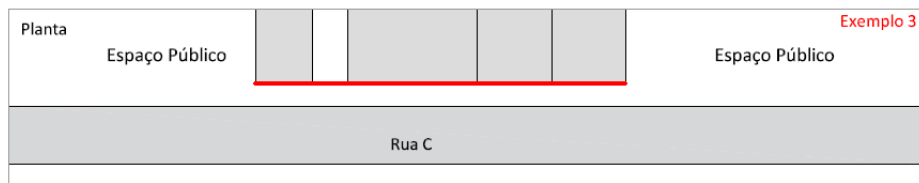
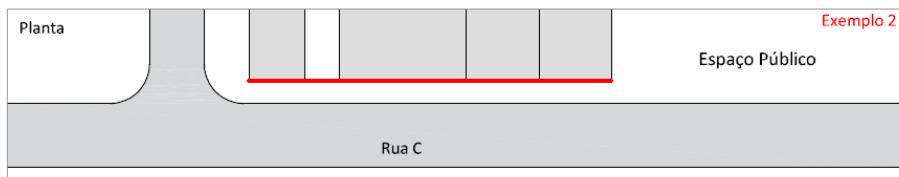
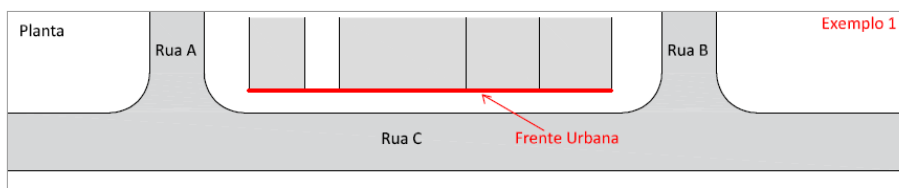
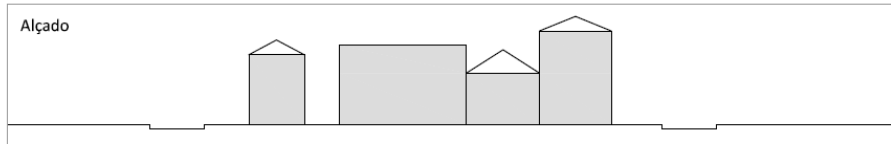
- Se $h1 \geq 0$ F2 só é completamente desafogada na extensão assinalada

- Se $h2 \geq 0$ F1 é completamente desafogada em toda a extensão

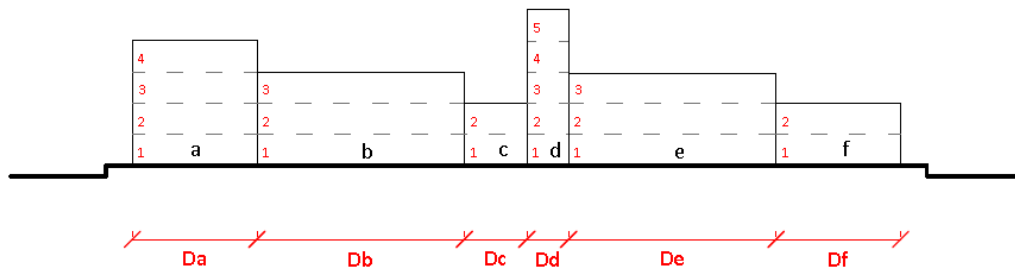
- Se $h3 \geq 0$ F4 é completamente desafogada em toda a extensão

- Se $h3 \geq 0$ mas $D3 < 3m$ F5 não é fachada completamente desafogada

6. FRENTE URBANA



7. MODA DA ALTURA TOTAL DE FACHADA

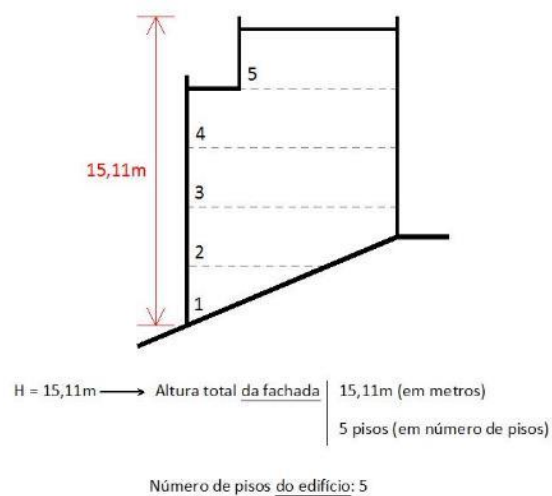


Nesta frente urbana, a moda da altura de fachada é de 3 pisos (acima do solo) por ser este o número de pisos que corresponde a uma maior extensão de fachada ($D_b + D_e$) ao longo da frente urbana. No quadro seguinte identificam-se as extensões de fachada para cada número de pisos acima do solo:

N.º de pisos acima do solo	Extensão de fachada
0	-
1	-
2	$D_c + D_f$
3	$D_b + D_e$
4	D_a
5	D_d

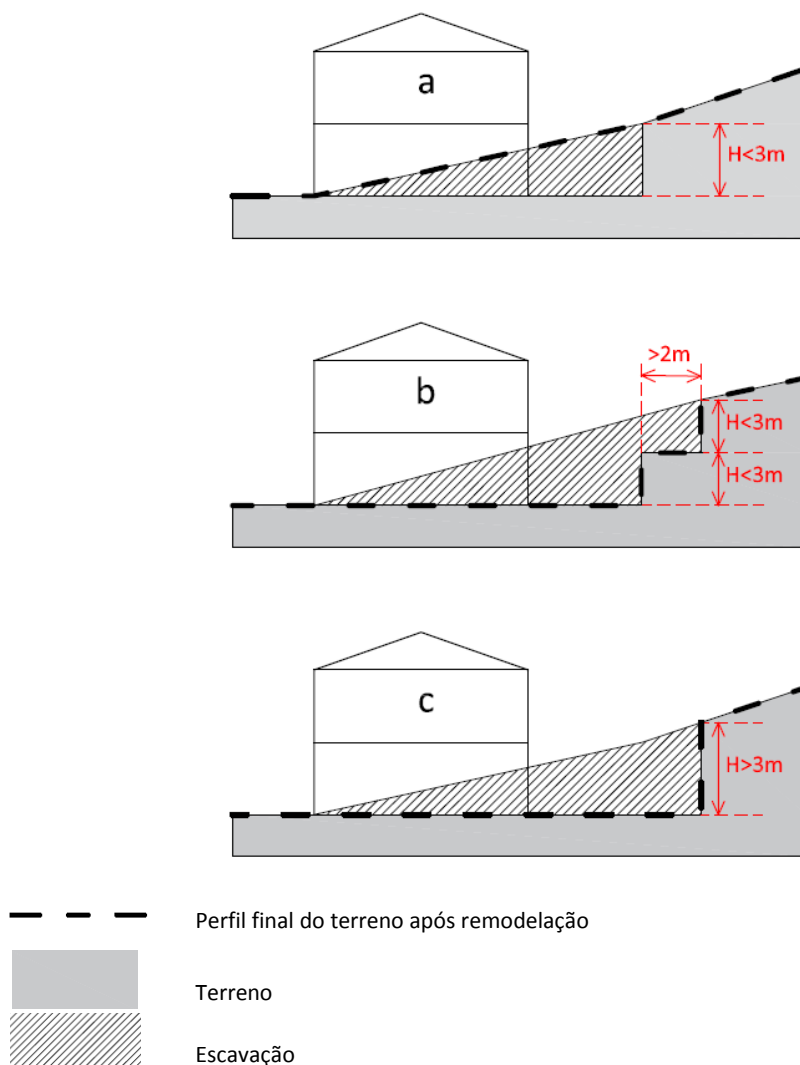
No caso de uma rua inclinada, em que a altura total de fachada não é constante em toda a extensão da fachada, o número de pisos acima do solo a considerar em cada edifício são os que se verificam no eixo vertical que intersesta o perfil natural do terreno e corresponde à cota de soleira do edifício.

8. NÚMERO DE PISOS ACIMA DO SOLO



C. ESQUEMAS GRÁFICOS EXEMPLIFICATIVOS DE APLICAÇÃO

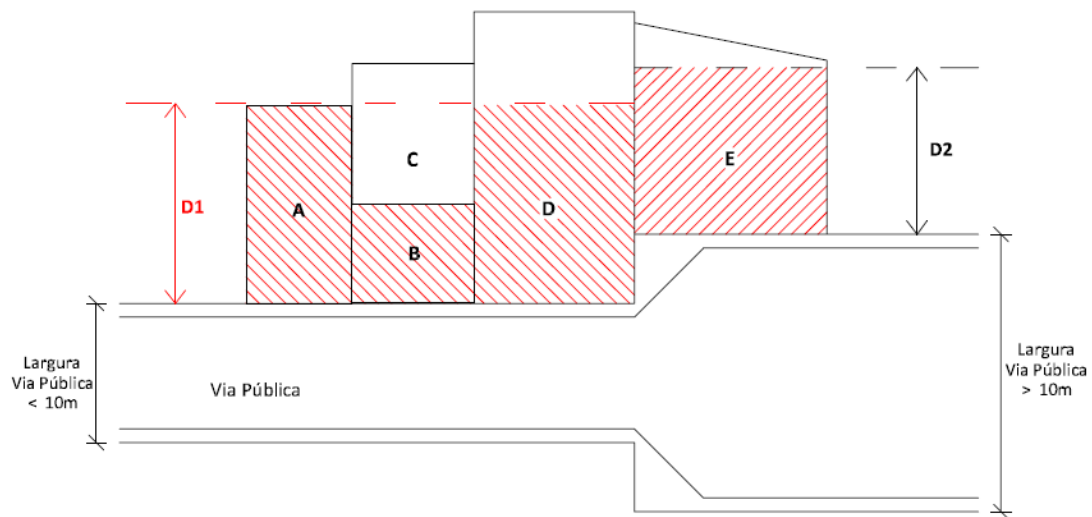
Artigo 13º - Nº 4 - Remodelação de terrenos



Na implantação das edificações **a** e **b** os movimentos de terras não provocaram cortes contínuos nas encostas com altura superior a 3m. No exemplo **c** não se cumpre o disposto nº n.º 4 do artigo 13º.

Artigo 17º - Forma de aplicação dos índices de utilização

Números 2 e 3 – Identificação da área da parcela à qual se aplica índice de utilização líquido





A, B, D e E – parcelas confinantes com a via pública

C – parcela não confinante com a via pública

D1 – faixa de 35m contados a partir do limite da parcela confinante com o espaço público (ou 65m nos espaços de atividades económicas) – no caso de parcela confinante com arruamento público de largura ou inferior a 10m

D2 – faixa de 30m contados a partir do limite da parcela confinante com o espaço público (ou 60m nos espaços de atividades económicas) – no caso de parcela confinante com arruamento público de largura igual ou superior a 10m

 Área da parcela a que se aplica o IU líquido conforme alínea b) do n.º 2 do artigo 17º (D1).

 Área da parcela a que aplica o IU líquido conforme alínea a) do n.º 2 do artigo 17º (D2)

Artigo 17º - Forma de aplicação dos índices de utilização

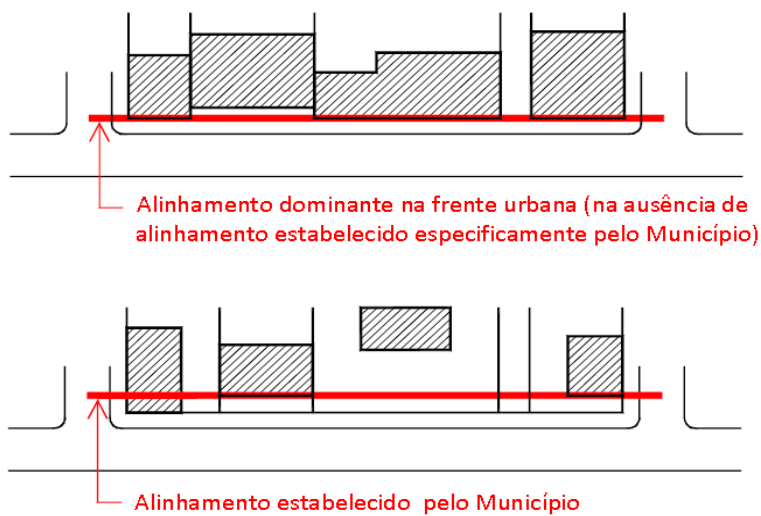
Número 5 – Situações em que se aplica o índice de utilização bruto



Artigo 35º - Edificação em situação urbanística consolidada

O número 3 deste artigo tem por objetivo a definição das condições materiais que consubstanciam uma boa integração urbanística dos novos edifícios na envolvente. As respetivas alíneas estabelecem, para cada fator, o modo como a manutenção das características do edificado pode ser atingida aquando da construção de novos edifícios.

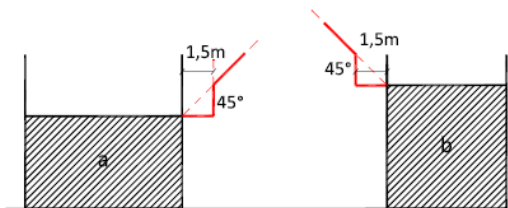
Número 3, alínea a) - Alinhamento de fachada principal



esquema em planta

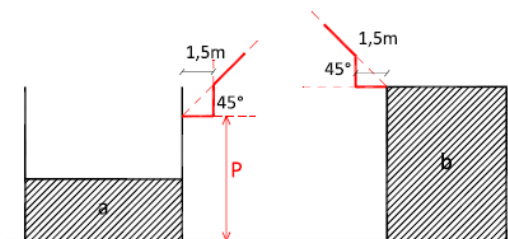
Artigo 35º - Edificação em situação urbanística consolidada (continuação)

Número 3, alíneas b) e c) - Alinhamento e limites de contenção à implantação do edifício no seu tardo



a e b: edifícios existentes a manter

— Limites dentro dos quais se pode implantar a fachada de tardo do edifício a construir ou ampliar

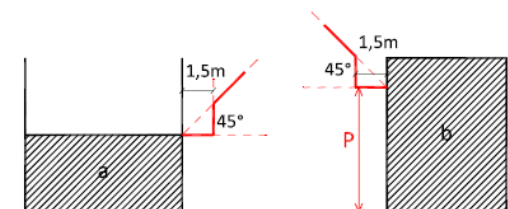


a: edifício existente a demolir

b: edifício existente a manter

— Limites dentro dos quais se pode implantar a fachada de tardo do edifício a construir ou ampliar

P - Profundidade regulamentar máxima ou profundidade corrente/usual do edifício a construir ou ampliar



a: edifício existente a manter

b: edifício existente a demolir

— Limites dentro dos quais se pode implantar a fachada de tardo do edifício a construir ou ampliar

P - Profundidade regulamentar máxima ou profundidade corrente/usual do edifício a construir ou ampliar

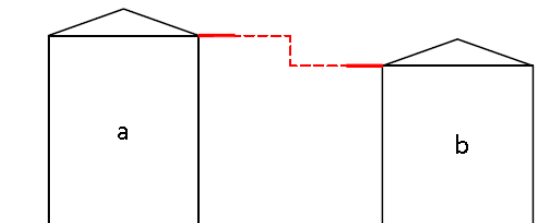
esquema em planta

Número 3, alínea d) – Número de pisos acima do solo

Na ausência de número de pisos acima do solo estabelecido pelo Município (através de instrumento adequado) adota-se o número de pisos correspondente à moda da altura total das fachadas da frente urbana (ver definição 20).

Quando o Município estabelecer o número de pisos acima do solo, em PU, PP, unidade de execução ou noutro instrumento adequado, deve ser esse valor a considerar.

Número 3, alínea e) – Número de pisos acima do solo diferenciado nos edifícios confinantes (e na ausência de estabelecimento específico pelo Município noutros instrumentos)



a e b: edifícios a manter

esquema em alçado

ANEXO II - INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL DE ÂMBITO SUPRAMUNICIPAL EM VIGOR COM INCIDÊNCIA NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO

- Plano de Ordenamento do Território da Região Autónoma da Madeira (POTRAM) - Decreto Legislativo Regional n.º 12/95/M, de 24 de junho alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 9/97/M, de 18 de julho;
- Programa de Ordenamento Turístico (POT) – Decreto Legislativo Regional n.º 15/2017/M, de 6 de junho;
- Plano Regional da Água da Região da Madeira (PRAM) - Decreto Legislativo Regional n.º 38/2008/M, de 20 de agosto;
- Plano de Gestão de Riscos de Inundações (PGRI) - Resolução n.º 805/2017 de 27 de outubro;
- Plano Estratégico de Resíduos da RAM (PERRAM) - Despacho Conjunto 1/99, de 13 de julho;
- Plano de Política Energética da Região Autónoma da Madeira (PPERAM) - Resolução do Conselho do Governo n.º 1468/2002, de 11 de dezembro;
- Plano Regional da Política de Ambiente (PRPA) - Resolução n.º 809/2000, de 8 de junho;
- Plano de Ordenamento e Gestão do Maciço Montanhoso Central da Ilha da Madeira - Resolução n.º 1411/2009, de 19 de novembro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 13/2009, de 27 de novembro;
- Plano de Ordenamento e Gestão da Reserva Natural Parcial do Garajau - Resolução n.º 882/2010, de 12 de agosto;
- Plano de Ordenamento e Gestão das Ilhas Selvagens - Resolução n.º 303/2017, de 15 de maio.

ANEXO III - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA EM VIGOR COM INCIDÊNCIA NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO

1. Recursos Naturais

- 1.1. Recursos Hídricos
 - I. Domínio Público Hídrico
 - II. Captações de água para abastecimento público
- 1.2. Recursos Geológicos
 - I. Pedreiras
 - II. Águas de nascente
- 1.3. Recursos agrícolas e florestais
 - I. Reserva Agrícola Nacional
 - II. Obras de aproveitamento hidroagrícola - Levadas
 - III. Povoamentos florestais percorridos por incêndios
- 1.4. Recursos Ecológicos
 - I. Reserva Ecológica Nacional
 - II. Áreas Protegidas
 - Parque Natural da Madeira
 - Reserva Natural das Ilhas Selvagens
 - III. Rede Natura 2000
 - Maciço Montanhoso Central da Madeira
 - Pináculo
 - Ilhas Selvagens

2. Património Edificado

- 2.1. Imóveis classificados
 - Monumentos Nacionais
 - Imóveis de Interesse Público
 - Imóveis de Interesse Municipal
 - Imóveis em Vias de Classificação
- 2.2. Sítio arqueológico em vias de classificação

3. Equipamentos

- 3.1. Estabelecimentos Prisionais - Zona de proteção do estabelecimento prisional da Cancela
- 3.2. Defesa Nacional
 - Bateria do Pico da Cruz
 - Bateria de S. Martinho
 - Quartel da Nazaré
 - Carreira de Tiro do Funchal
 - Servidão militar das ilhas Selvagens

4. Infraestruturas

- 4.1. Abastecimento de água (rede adutora)
- 4.2. Drenagem de águas residuais (emissário terrestre)
- 4.3. Rede Elétrica (linhas de alta tensão)
- 4.4. Rede Rodoviária Regional (vias regionais principais e complementares)
- 4.5. Telecomunicações
- 4.6. Faróis e outros sinais marítimos
- 4.7. Marcos geodésicos
- 4.8. Infraestruturas portuárias
- 4.9. Teleférico
- 4.10. Servidão aeronáutica

- 5. Atividades perigosas**
 - 5.1. Estabelecimentos com produtos explosivos
 - 5.2. Unidade Autónoma de Gás Natural dos Socorridos
- 6. Medidas preventivas**
 - 6.1. Novo Hospital da Madeira
 - 6.2. Parque Empresarial da Cancela

ANEXO IV - PATRIMÓNIO EDIFICADO

Imóveis classificados

ID	Designação	Tipo	Classificação	Publicação	Despacho	Data
00 01	Troços da Antiga Muralha da Cidade	Monumento	Interesse Municipal		Ata nº. 29/04	29-07-2004
00 01a	Rua Silvestre Quintino de Freitas (Santa Luzia)					
00 01b	Largo do Corpo Santo à Rua do Portão de São Tiago (Santa Maria Maior)					
00 01c	Rua Pimenta Aguiar (São Pedro)					
00 01d	Rua da Carreira (Sé)					
00 01e	Rua da Alegria (Sé)					
00 01f	Rua Major Reis Gomes (Sé)					
00 01g	Edifício da Alfândega - Avenida do Mar (Sé)					
01 01	Capela de Nossa Senhora da Consolação	Monumento	Valor Cultural Regional	JO 1ª. Série, nº. 169	Res. 1007/90	04-10-1990
02 02	Quinta do Til	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 58	Res. 778/99	10-06-1999
02 01	Colégio do Infante	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 25	Res. 77/95	03-02-1995
02 02	Quinta do Monte	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 128	Res. 1616/96	18-11-1996
02 03	Quinta da Lombada	Conjunto	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 39	Res. 828/98	10-07-1998
02 04	Poço da Neve	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 50	Res. 981/98	05-08-1998
02 05	Quinta Mirabela	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 129	Port. 171/901	11-12-2001
03 01	Igreja da Encarnação	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série, nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
03 02	Recolhimento e Capela do Bom Jesus	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 169	Res. 1006/90	04-10-1990
03 03	Igreja de Santa Luzia	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 124	Res. 1063/93	27-10-1993
03 04	Capela da Sagrada Família e Quinta do Descanso	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 44	Port. 56/07	23-05-2007
03 05	Matadouro	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 12	Avis. Nº. 20/13	17-01-2013
04 01	Forte de Santiago	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série, nº.225	Dec. 30 762	26-09-1940
04 02	Capela do Corpo Santo	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série, nº.225	Dec. 30 762	26-09-1940
04 03	Capela de São Filipe	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série, nº.152	Dec. 44 452	05-07-1962
04 04	Zona Velha da Cidade	Conjunto	Valor Regional	DR 1ª. Série, nº.227	DLR 21/86/M	02-10-1986
				JO 1ª. Série, nº.36	DLR 21/86/M	09-10-1986
04 05	Igreja do Socorro	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº.124	Res. 1066/93	27-10-1993
04 06	Mercado dos Lavradores	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº.124	Res. 1070/93	27-10-1993

04	07	Cemitério Isrealita	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº.147	Res. 1354/93	30-12-1993
04	08	Quinta do Alto	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº.10	Res. 124/98	09-02-1998
04	09	Quinta e Capela do Faial	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº.77	Port. 69/06	20-06-2006
04	10	Imoveis nºs. 33-A, 34 e 35 da Rua dos Barreiros	Conjunto	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº.152	Port. 143/06	15-12-2006
04	11	Quinta da Esperança	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº.68	Avis. Nº. 112/10	14-04-2010
05	01	Torre do Capitão e Capela de Santo Amaro	Conjunto	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº.71	Res. 409/95	11-04-1995
05	02	Capela de Nossa Senhora do Amparo	Monumento	Interesse Municipal	Reunião de Câmara	Ofício 17863	15-07-2004
06	01	Capela de Nossa Senhora das Neves	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 134	Res. 977/94	19-10-1994
07	01	Capela de Nossa Senhora da Nazaré	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série, nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
07	02	Capela de Nossa Senhora da Ajuda	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 56	Res. 463/94	09-06-1994
07	03	Quinta Avista Navios	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 25	Res. 78/95	03-02-1995
07	04	Capela de Nossa do Amparo	Monumento	Interesse Municipal	JO 2ª. Série, nº. 125	Aviso 226/09	03-07-2009
08	01	Pelourinho¹	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série, nº. 231	Dec. 23 122	11-10-1933
08	02	Igreja e Convento de Santa Clara	Monumento	Monumento Nacional	DG 1ª. Série, nº. 175	Dec. 32 973	18-08-1943
08	03	Quinta das Cruzes	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série, nº. 147	Dec. 36 383	28-06-1947
08	04	Igreja de São João Evangelista	Monumento	Monumento Nacional	DG 1ª. Série, nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
08	05	Capela de São Paulo	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série, nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
08	06	Forte de São João Batista	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série, nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
08	07	Palácio de São Pedro	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 124	Res. 1067/93	27-10-1993
08	08	Igreja de São Pedro	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 124	Res. 1071/93	27-10-1993
08	09	Paiol Militar do Funchal	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 106	Res. 1484/97	05-11-1997
08	10	Instituto do Vinho da Madeira	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 99	Res. 1379/97	09-10-1997
08	11	Colégio dos Jesuítas	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 77	Res.1294/97	12-10-1998

¹ De acordo com o Despacho nº412/2016, publicado no JORAM 2ª. Série, nº. 188 de 26 de Outubro de 2016, pela Secretaria Regional da Economia, Turismo e Cultura, na sequência da empreitada “Beneficiação do Largo do Pelourinho, conservação e restauro do Forte de São Filipe e do pavimento em calçada da Rua e Largo do Pelourinho”, concluída em agosto de 2016, decorreu a reconstituição do Pelourinho, o que implicou a transferência do fragmento que se encontrava no Parque Arqueológico do Museu Quinta das Cruzes para o local de implantação original no Largo do Pelourinho.” Atendendo a que não decorreu a revogação do diploma que classificou o fragmento, foi mantido na listagem do património edificado e na planta de condicionantes a sua identificação.

08	12	Quinta Florença	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 13	Res. 93/99	02-02-1999
08	13	Casa Tomaszewski	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 26	Res. 239/99	09-03-1999
08	14	Palacete dos Barões de São Paulo	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 33	Res. 325/99	23-03-1999
08	15	Quinta da Ribeira	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 58	Res. 777/99	01-06-1999
08	16	Residência Dr. Luís da Câmara Pestana	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 13	Res. 191/00	16-02-2000
08	17	Fontenário do Torreão	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 13	Res. 192/00	16-02-2000
08	18	Palacete da Rua da Mouraria, nº. 34 a 42	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 51	Res. 803/01	27-06-2001
08	19	Casa dos Perestrelos e Françaes / Edifício da Cruz Vermelha	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 107	Port. 98/05	24-08-2005
08	20	Ateneu Comercial do Funchal	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 130	Port. 119/06	03-10-2006
10	01	Sé do Funchal	Monumento	Monumento Nacional	DG 1ª. Série nº. 136	Dec. 16/06/10	23-06-2010
10	02	Palácio de São Lourenço	Monumento	Monumento Nacional	DG 1ª. Série nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
10	03	Casa da Alfândega	Monumento	Monumento Nacional	DG 1ª. Série nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
10	04	Casa Dona Mécia	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
10	05	Paço Episcopal e Capela anexa	Monumento	Monumento Nacional (Reclass.)	DG 1ª. Série nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
10	06	Palácio de Torre Bela	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
10	07	Palácio dos Cônsules	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
10	08	Palácio dos Ornelas	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
10	09	Forte do Ilhéu	Monumento	Interesse Público	DG 1ª. Série nº. 225	Dec. 30 762	26-09-1940
10	10	Museu Vicentes	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 17	Res. 78/91	06-02-1991
10	11	Capela de Santa Catarina	Monumento	Valor Cultural Regional	JO 1ª. Série, nº. 56	Res. 484/91	06-05-1991
10	12	Fontenário do Largo de António Nobre	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 147	Res. 1353/93	30-12-1993
10	13	Teatro Baltazar Dias	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 124	Res. 10632/93	27-10-1993
10	14	Palácio da Marconi	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 46	Res. 223/95	07-03-1995
10	15	Taverna Real	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 14	Res. 159/96	12-02-1996
10	16	Mosteiro Novo	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 65	Res. 1121/98	07-09-1998
10	17	Farmácia Portuguesa	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 13	Res. 94/99	02-02-1999
10	18	Passo Processional	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 26	Res. 241/99	09-03-1999
10	19	Capela de Nossa Senhora da Penha de França	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 61	Res. 808/99	08-06-1999
10	20	Solar dos Canaviais	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 27	Res. 412/01	29-03-2000

10	21	Capela de Nossa Senhora da Conceição	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 29	Res. 455/00	04-07-2000
10	22	Jardim de António Nobre	Monumento	Interesse Municipal	JO 1ª. Série, nº. 60	Res. 981/00	04-07-2000
10	23	Madeira Wine	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 83	Port. 101/2002	30-07-2002
10	24	Hospício Princesa D. Amélia	Monumento	Interesse Público	JO 1ª. Série, nº. 107	Port. 97/2005	24-08-2005
10	25	Pelourinho do Funchal	Monumento	Interesse Público	JO 2ª. Série, nº. 188	Despacho 412/06	26-10-2016
Imóveis em Vias de Classificação							
10	26	Sítio Arqueológico do Pelourinho	Sítio de Interesse Público	DRE 2ª. Série, nº. 208	Anúncion.º 1/2017/M		27-10-2017

ANEXO V - QUINTAS MADEIRENSES

Número	Designação
1	Qta. Pico das Romeiras
2	Qta. Esmeraldo
3	Qta. Cam. Dr. Barreto
4	Qta. Avista Navios
5	Qta. da Bela Vista
6	Qta. da Casa Branca
7	Qta. Perestrelo
8	Qta. da Fé
9	Qta. do Pilar
10	Qta. Crawford
11	Qta. dos Cedros
12	Qta. das Maravilhas
13	Qta. Faria
14	Qta. Almeida
15	Qta. das Fontes
16	Qta. D. João
17	Qta. da Achada
18	Qta. Olavo
19	Qta. do Til
20	Qta. das Camélias
21	Qta. das Covas
22	Qta. Palmeira
23	Qta. da Levada
24	Qta. Santo Andre
25	Qta. Sta. Luzia
26	Qta. Iris
27	Qta. Casa do Pinheiro
28	Qta. do Alto
29	Qta. Amoreiras
30	Qta. da Fajã
31	Qta. dos Estanquinhos
32	Qta. Orinoco
33	Qta. Poço
34	Qta. Vigia
35	Qta. Matos
36	Qta. de Santana
37	Qta. dos Reis
38	Qta. da Fonte
39	Qta. das Vistas
40	Qta. Palheiro Ferreiro
41	Qta. Monte Palace
42	Qta. Monte
43	Reid's Gardens

44	Qta. da Esperança
45	Qta. Goes
46	Qta. Vale Formoso
47	Qta. Vinhas
48	Qta. Pico S. João
49	Qta. Cristóvão
50	Qta. Santo António da Parreira
51	Qta. Poço Barral
52	Qta. Guimarães
53	Qta. das Cruzes
54	Qta. Ribeira
55	Qta. Martins
56	Qta. Cuibem
57	Qta. das Murteiras
58	Qta. Santo António
59	Qta. Brandão
60	Qta. Meireles
61	Qta. Bom Sucesso (Jardim Botânico da Madeira – Eng ^o Rui Vieira)
62	Qta. Nossa Sra. Mãe dos Homens
63	Qta. Nossa Sra. da Assunção
64	Qta. do Caminho da Igreja Velha
65	Qta. Boa vista
66	Quinta Cuibem (antiga quinta Beco dos Sales)
67	Qta. Magnólia
68	Qta do Descanso
69	Qta. das Tangerinas
70	Qta. Mary Wilson
71	Qta. Malvas
72	Qta. Vila Passos
73	Qta. Florença
74	Qta. da Lombada
75	Qta. e Capela Canavial
76	Qta. Glicínia
77	Qta. Belo Monte
78	Qta. R. João de Deus
79	Qta. Keogh
80	Qta. Camélia
81	Solar semi-rural
82	Qta. Da Nora

ANEXO VI – DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO DOS EDÍFIOS

Uso	Nº DE LUGARES DE USO PRIVADO				Restante território		Nº DE LUGARES DE USO PÚBLICO		Condições adicionais	
	Centralidade principal		Outras centralidades		Mínimo	Máximo	Valor máximo nas Centralidades, mínimo no restante território			
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	(% a adicionar ao nº de lugares de uso privado)			
Habitação	Habitação colectiva	Lugares por fogo	< T3	0	1	0,5	1	1	1	Em operações urbanísticas com mais de 200 lugares, é necessário realizar um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes
			≥ T3	0	1	1	1	1	3	
Habitação	Habitação unifamiliar	Lugares por unidade	< T3	0	1	1	1	1	1	
			≥ T3	0	2	1	2	1	3	
Serviços	Serviços	Lugares por 100 m ² de ATC		0	0,65	0,5	1	0,8	1,25	30%
Comércio	Comércio a retalho e conjuntos comerciais	Lugares por 100 m ² de ATC		0	0,75	0,5	1	1	5	10%
				0	1	0,5	1,33	1,33	2	20%
Indústria e/ou armazéns	Atividades industriais, oficiais e de armazenagem	Lugares por 100 m ² de ATC		0	0,4	0,2	0,5	0,2	1	Estes usos podem estar sujeitos e Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, nos termos do Artigo 15º - Pólos Geradores de Deslocações.
				0	0,4	0,2	0,5	0,2	1	
Estabelecimentos hoteleiros	Hotéis 4/5 estrelas	Lugares por unidade de alojamento		0	0,4	0,2	0,5	0,2	1	Este uso pode estar sujeito e Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, nos termos do Artigo 15º - Pólos Geradores de Deslocações.
				0	0,4	0,2	0,5	0,2	1	
Estabelecimentos hoteleiros	Hotéis inferiores a 4 estrelas e equiparados	Lugares por unidade de alojamento		0	0,4	0	0,5	0	1	Para estabelecimentos hoteleiros com mais de 40 quartos deve ser previsto 1 lugar para autocarro por cada 100 quartos, com um mínimo de 1 lugar.
				0	1	0,5	1	1	1	
Estabelecimentos hoteleiros	Alojamentos Turísticos, Apartamentos Turísticos e Alojamento Local	Lugares por unidade de alojamento		0	1	0,5	1	1	1	As zonas de serviço para cargas e descargas devem possuir 2,5 m ² /100 m ² ATC, com um mínimo de 140
				0	1	0,5	1	1	1	

ATC - área total de construção afecta ao uso