

**PLANO DE URBANIZAÇÃO
DO
GOLF RESORT DO PORTO SANTO

PUGRPS**



REGULAMENTO

VERSÃO FINAL

Julho de 2009

INDICE

CAPÍTULO I	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
Artigo 1º	Natureza jurídica.....	5
Artigo 2º	Âmbito territorial.....	5
Artigo 3º	Objectivo.....	5
Artigo 4º	Conteúdo documental	5
Artigo 5º	Instrumentos de Gestão Territorial.....	6
Artigo 6º	Alterações ao PDM.....	6
Artigo 7º	Definições e abreviaturas	7
CAPÍTULO II	SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E	
	RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	9
Artigo 8º	Identificação.....	9
Artigo 9º	Submissão ao Regulamento	9
CAPÍTULO III	CONCEPÇÃO DO ESPAÇO	10
Artigo 10º	Classificação do solo.....	10
Artigo 11º	Qualificação do solo urbano	10
Artigo 12º	Valores Culturais e Científicos a Proteger	11
CAPÍTULO IV	REGRAS GERAIS DE URBANIZAÇÃO E	
	EDIFICAÇÃO	11
Artigo 13º	Regras gerais de urbanização.....	11
Artigo 14º	Regras gerais de edificação	12
Artigo 15º	Logradouros.....	12
Artigo 16º	Muros e Vedações.....	13
CAPITULO V	ZONAS HABITACIONAIS	13
Artigo 17º	Âmbito e Objectivos.....	13

Artigo 18º	Categorias	13
Artigo 19º	Áreas Habitacionais de Baixa Densidade	13
Artigo 20º	Áreas Habitacionais de Média Densidade	14
Artigo 21º	Áreas de Ocupação Turística	15
CAPITULO VI	ZONAS DE EQUIPAMENTO	15
Artigo 22º	Âmbito e Objectivos.....	15
Artigo 23º	Regras gerais	16
CAPITULO VII	ZONAS DE INFRA-ESTRUTURAS	16
Artigo 24º	Âmbito e Objectivos.....	16
Artigo 25º	Redes de água e de esgotos.....	17
Artigo 26º	Rede viária.....	17
Artigo 27º	Ciclovia	18
Artigo 28º	Circulação e Estacionamento.....	18
CAPÍTULO VIII	ZONAS VERDES.....	18
Artigo 29º	Âmbito e objectivos	18
Artigo 30º	Zonas Verdes de Protecção e Enquadramento	19
Artigo 31º	Zonas Verdes de Recreio e Desporto (ZVRD).....	19
Artigo 32º	Corredores Verdes Pedonais	20
CAPÍTULO IX	QUALIDADE E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL.....	20
Artigo 33º	Depósitos de lixos e vazamento de entulhos	20
Artigo 34º	Sustentabilidade ambiental	20
CAPÍTULO X	REALIZAÇÃO DO PLANO.....	21
Artigo 35º	Princípios	21
Artigo 36º	Unidades de Execução.....	21
Artigo 37º	Uso turístico e número de camas.....	23

Artigo 38º	Mecanismos de Perequação Compensatória	23
Artigo 39º	Parâmetros Urbanísticos Médios	24
Artigo 40º	Direito Abstracto de Construir	24
Artigo 41º	Direito Concreto de Construir	24
Artigo 42º	Valor do Direito Abstracto de Construir	25
Artigo 43º	Áreas de Cedência	25
Artigo 44º	Repartição dos custos de urbanização	26
CAPÍTULO XI	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	27
Artigo 45º	Vigência	27
Artigo 46º	Prevalência do Plano Director Municipal.....	27
Artigo 47º	Entrada em vigor	27

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Natureza jurídica

O Plano de Urbanização do Golf Resort do Porto Santo, adiante designado por PUGRPS, é um instrumento de gestão territorial de âmbito municipal, elaborado nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), DL 380/99 de 22 de Setembro, adaptado à Região Autónoma da Madeira através do Decreto Legislativo Regional 43/2008/M de 23 de Dezembro (Sistema Regional de Gestão Territorial), com a actual redacção, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), DL 555/99 de 16 de Dezembro, adaptado à Região Autónoma da Madeira através do Decreto Legislativo Regional 37/2006/M de 18 de Agosto com a actual redacção, constituindo um regulamento administrativo.

Artigo 2º Âmbito territorial

O presente regulamento aplica-se ao território abrangido pelo PUGRPS, delimitado na Planta de Zonamento, confinando a Norte e Nascente com os Cabeços das Canelinhas e do Carvalho e com os aglomerados do Campo de Cima e Campo de Baixo e a Sul e Poente com os Cabeços da Ponta e do Dragoal e com o Oceano Atlântico.

Artigo 3º Objectivo

O PUGRPS tem por objectivo estabelecer as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na respectiva Área de Intervenção e definir as normas de gestão urbanística a utilizar na execução do Plano.

Artigo 4º Conteúdo documental

1. O PUGRPS é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento à escala 1:5.000;
- c) Planta de Condicionantes à escala 1:5.000.

2. O PUGRPS é acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Relatório de Análise e Diagnóstico;
- b) Relatório do Plano;
- c) Planta de Enquadramento à escala 1:25.000;
- d) Planta da Situação Existente à escala 1:5.000;
- e) Planta do Sistema Viário à escala 1:5.000;
- f) Planta da Estrutura Ecológica à escala 1:5.000;

Artigo 5º Instrumentos de Gestão Territorial

1. O PUGRPS respeita as orientações gerais definidas pelo Plano Director Municipal do Porto Santo, pormenorizando o zonamento, os parâmetros urbanísticos, o Sistema Viário, Equipamentos e a Estrutura Ecológica.

2 - Os licenciamentos, aprovações e autorizações previstos neste Regulamento devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei às demais entidades de direito público.

3 - Para efeito de definição dos condicionamentos à edificabilidade são considerados cumulativamente os referentes à Planta de Zonamento e à Planta de Condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

Artigo 6º Alterações ao PDM

1 O PUGRPS altera o Plano Director Municipal do Porto Santo como descrito na planta de zonamento e no presente regulamento.

2 As alterações ao PDM de Porto Santo, propostas no PUGRPS referem-se aos seguintes aspectos:

- a) Extensão da área do Golfe para Zonas Naturais de Uso Condicionado (art. 28º ponto 3.3), Zonas de Boa Capacidade Agrícola (art. 28º ponto 2.3), Zonas a Florestar (art. 28º ponto 2.2) e Zonas Complementares Agrícolas (art. 28º ponto 2.4);
- b) Delimitação das áreas afectas à construção no interior do Verde Urbano em consonância com o regulamento no PDMP, implicando uma requalificação do solo.
- c) Adequação do sistema viário e acerto de limites de zonamento;

Artigo 7º Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano, são consideradas as definições e abreviaturas constantes do art. 8º do PDMPS, complementadas com as seguintes:

1. Relativas à determinação de índices urbanísticos:

- a) **Área de Intervenção (AI)** - a área total do território abrangido pelo PUGRPS;
- b) **Superfície Global (SG)** - a superfície total de um certo território, delimitada pelo seu perímetro;
- c) **Superfície total de Pavimento (STP)** – corresponde à soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de elevadores, alpendres e varandas, mas excluindo espaços livres de uso público cobertos pela edificação, galerias exteriores públicas, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos, caves ou semi-caves quando afectas a estacionamento automóvel ou a áreas técnicas ou a arrecadações afectas às diversas unidades de utilização do edifício;
- d) **Superfície de implantação (SI)**- área resultante da projecção no plano horizontal dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo escadas, caixas de elevadores e alpendres, excluindo varandas e platibandas;
- e) **Índice de implantação bruto (Ii bruto)** - quociente entre a superfície implantação e a superfície a urbanizar;
- f) **Índice de implantação líquido (Ii líquido)** - quociente entre a superfície de implantação e a superfície total do lote ou parcela;
- g) **Índice de impermeabilização (Im)** - quociente entre a superfície impermeabilizada (SI) e a superfície a urbanizar SU, $(Im=SI/SU)$.

3. Relativas à implantação e volume das construções:

- a) **Número de Pisos** - número de pavimentos sobrepostos, com excepção de desvãos e caves;

- b) **Cave** - espaço enterrado ou semi-enterrado coberto por laje, em que as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço público mais próximo são cumulativamente: em média, iguais ou inferiores a 60 cm; em todos os pontos das fachadas confinantes com o espaço público inferiores a 120 cm;
- c) **Cota de Soleira** - cota de nível da soleira da entrada principal do edifício ou do corpo do edifício ou parte distinta do edifício, quando dotados de acesso independente a partir do exterior, obrigatoriamente definida em Operação de Loteamento, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução;
- d) **Logradouro** - área de terreno livre de um lote, ou parcela, adjacente à construção e que funcionalmente, se encontra conexa com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;
- e) **Moradia Isolada** – Edifício de habitação unifamiliar, não confinante com qualquer outro em qualquer ponto do seu limite exterior;
- f) **Moradia agrupada** – Edifício de habitação unifamiliar confinante com outros formando conjuntos e envolvendo um logradouro comum;
- g) **Habitação Colectiva** – Edifício de habitação pluriifamiliar (apartamentos).

4. Relativas ao direito de construir:

- a) **Direito abstracto de construir** - corresponde a uma potencialidade edificatória, calculada pela aplicação do Índice Médio de Utilização (IMU) à Superfície Global (SG);
- b) **Direito concreto de construir** - resultante dos actos de licenciamento, de urbanização ou edificação, os quais são conforme as orientações do PUGRPS;
- c) **Potencialidade edificatória** - Superfície total de pavimento admitida para cada prédio ou conjunto de prédios, por aplicação do índice médio de utilização;
- d) **Índice médio de utilização (IMU)** - quociente entre a potencialidade edificatória e a Superfície Global (SG);
- e) **Área de Cedência Média (ACM)** - quociente entre a totalidade das áreas de cedência e a potencialidade edificatória;
- f) **Operação de Loteamento** - toda a acção que tenha como efeito a divisão em lotes, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um lote se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana;
- g) **Plano de Pormenor** - documento que desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal nos termos do RJIGT;

CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 8º Identificação

1 - Sem exclusão de outra, regem-se pela legislação aplicável a servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo as seguidamente identificadas:

- a) Domínio Público Hídrico;
- b) Domínio Público Marítimo;
- c) Rede Viária;
- d) Telecomunicações;
- e) Património Cultural e Natural;

2 - As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior constam da Planta de Condicionantes do PUGRPS.

Artigo 9º Submissão ao Regulamento

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

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

CAPÍTULO III CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

Artigo 10º Classificação do solo

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

Artigo 11º Qualificação do solo urbano

1. O solo urbano objecto do PUGRPS integra as seguintes zonas, classificadas pelo uso dominante do solo:

- a) Áreas Habitacionais;
- b) Áreas de Equipamento;
- c) Áreas de Infra-estruturas;
- d) Áreas de Verde Urbano.

2. As Áreas Habitacionais destinam-se à instalação de unidades de alojamento unifamiliar ou colectivo.

3. As Áreas de Turismo incluem a instalação de empreendimentos turísticos (Hoteis, Aldeamentos Turísticos e Apartamentos Turísticos), comércio e serviços complementares, nomeadamente equipamentos de utilização comum, estabelecimentos de restauração, cafetaria, pequeno comércio e artesanato.

3. As Áreas de Equipamento destinam-se à instalação de equipamentos desportivos e de lazer, sociais, religiosos e culturais.

4. As Áreas de Infra-estruturas, incluindo os espaços canais, destinam-se à instalação de infra-estruturas de transportes, energia e telecomunicações, abastecimento de água e drenagem de efluentes, correspondendo a corredores de interesse municipal, neles se integrando as respectivas faixas de protecção.

5. As Áreas de Verde Urbano integram a Estrutura Ecológica, constituída pelas áreas verdes de utilização pública ou privada, destinadas quer à prática de actividades de lazer e recreio ao ar livre nas Zonas Habitacionais, quer à prática de actividades de desporto, nomeadamente o golfe que constitui a actividade dominante da Área de Intervenção do PUGRPS;

Artigo 12º Valores Culturais e Científicos a Proteger

1 - Na área de intervenção do PUGRPS estão identificados os seguintes valores que integram o património religioso e o património científico local:

- a) Capela de São Pedro;
- b) Formação geológica na base do Pico de Ana Ferreira;

2 – Cabe à Câmara Municipal do Porto Santo definir, em colaboração com os proprietários dos locais a proteger, as medidas e projectos de reabilitação e valorização dos elementos patrimoniais indicados no ponto anterior, assim como os projectos de espaços públicos envolventes dos mesmos.

CAPÍTULO IV REGRAS GERAIS DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Artigo 13º Regras gerais de urbanização

1 - Na área abrangida pelo PUGRPS são de cumprimento obrigatório as regras consagradas nos seguintes instrumentos:

- a) R G E U ;
- b) Portaria Regional n.º 9/95, de 3 de Fevereiro;
- c) Relativamente às obras ou empreendimentos directamente ligadas ao sector turístico, é aplicável, cumulativamente com o presente regulamento, a legislação específica para empreendimentos turísticos e o preconizado no Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma da Madeira (POT), Decreto Legislativo Regional n.º 17/2002/M, de 29 de Agosto, com a redacção em vigor.

Artigo 14º Regras gerais de edificação

- 1 - A capacidade construtiva é definida pelos parâmetros constantes do Quadro Síntese, Anexo I ao regulamento;
- 2 - A adaptação dos edifícios ao terreno é feita por escalonamento dos volumes edificados, não sendo permitidos muros de suporte de terras aparentes com altura superior a 3m;
- 3 - As cotas de soleira dos edifícios são adaptadas às cotas definitivas das infra – estruturas viárias;
- 4 – Em edifícios habitacionais é permitida a construção de caves desde que destinadas a arrumos, áreas técnicas ou estacionamento;
- 5 – Em edifícios destinados a equipamentos hoteleiros é permitida a construção de caves destinadas a instalações técnicas, estacionamento e serviços não permanentes;
- 6 - As áreas das caves que se encontrem em conformidade com o disposto no número anterior, não são contabilizadas na aplicação dos índices de construção aplicáveis à construção.

Artigo 15º Logradouros

- 1 - Nos logradouros dos lotes de habitação unifamiliar não são admitidas construções para além do polígono de implantação a definir em cada lote.
- 2 - Nos logradouros com uso comum (habitação agrupada) predominam os espaços verdes e são autorizados equipamentos de apoio ao seu uso, nomeadamente piscinas, parques infantis e campos de jogos.

Artigo 16º Muros e Vedações

1. Nas parcelas destinadas a habitação unifamiliar:

- a) Os muros de alvenaria que venham a ser utilizados na delimitação dos lotes, não poderão exceder a altura de 0,30 m, podendo servir de fixação a uma vedação ligeira;
- b) As vedações e outros elementos de separação e protecção visual, cuja altura não deverá exceder 1,80 m incluindo o muro de alvenaria, serão sempre enquadrados e acompanhados por sebes vivas.

2. Nos lotes destinados a habitação colectiva são admitidos muros confinantes com o espaço público, estabelecendo continuidades visuais, tendo em vista a caracterização de uma estrutura urbana do tipo aldeia.

CAPITULO V ZONAS HABITACIONAIS

Artigo 17º Âmbito e Objectivos

As Áreas Habitacionais, delimitadas na Planta de Zonamento, destinam-se quer a uso habitacional, permanente ou temporário, em Alojamento Unifamiliar, Alojamento Colectivo ou Alojamento Hoteleiro.

Artigo 18º Categorias

As Áreas Habitacionais, identificadas na Planta de Zonamento por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra “H”, são de baixa ou média densidade:

- a) Nas Áreas Habitacionais de Baixa Densidade o I_c bruto é 0.3
- b) Nas Áreas Habitacionais de Média Densidade o I_c bruto é 0.4

Artigo 19º Áreas Habitacionais de Baixa Densidade

Nas Áreas habitacionais de Baixa Densidade as obras de construção em lote legalmente constituído, ficam sujeitas aos seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) I_l líquido máximo - 0.4
- b) I_c líquido máximo - 0.45

c)	Impermeabilização máxima do logradouro	– 25%
d)	Tipologias de ocupação do lote admitidas: Moradia Isolada e geminada;	
e)	Número máximo de fogos por lote	– 1
f)	Número máximo de pisos é	– 2
g)	As áreas habitacionais de sótão respeitam o RGEU e são contabilizados para o IC;	
h)	Os afastamentos mínimos das construções, isoladas ou geminadas, aos limites do lote são os seguintes:	
	Afastamento frontal	– 3 m
	Afastamentos laterais	– 3 m
	Afastamento tardoz	– 5 m

Artigo 20º Áreas Habitacionais de Média Densidade

Nas Áreas habitacionais de Média Densidade, as tipologias de ocupação do lote admitidas são: moradias isoladas, moradias agrupadas, edifícios de habitação colectiva e outras tipologias de ocupação turística definidas na legislação (Decreto-Lei 39/2008 de 7 de Março), com os seguintes parâmetros urbanísticos:

- | | | |
|----|--|-------|
| a) | li máximo | – 0.4 |
| b) | lc líquido máximo: | |
| | edifícios de habitação colectiva | – 0.5 |
| | (No caso de se tratarem de tipologias de moradias isoladas ou geminadas deverão ser respeitados os índices e parâmetros fixados no artigo 19º) | |
| c) | O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 3, ocupando o piso superior o máximo de 50% da área de implantação; | |

Artigo 21º Áreas de Ocupação Turística

Nas áreas de média densidade a serem ocupadas por empreendimentos turísticos, para além da regulamentação específica, nomeadamente o Decreto-Regulamentar nº 36/97 de 25 de Setembro alterado pelo Decreto - Regulamentar nº 16/99 de 18 de Agosto, são observados no âmbito do PUGRPS os índices e parâmetros urbanísticos definidos no artigo 20º.

- a) Nos estabelecimentos hoteleiros, as caves destinadas a áreas técnicas, de serviço e/ou estacionamento não são contabilizadas no cálculo do I_c.
- e) Estacionamento das Unidades Hoteleiras: 1 lugar por cada 5 quartos;
Estacionamento privativo: 1 lugar por cada unidade de alojamento (Apartamentos Turísticos) e 2 lugares (no interior do lote) por cada unidade de alojamento do tipo moradia (Moradias isoladas e geminadas);

CAPITULO VI ZONAS DE EQUIPAMENTO

Artigo 22º Âmbito e Objectivos

- 1- As áreas de equipamento são destinadas à instalação de equipamentos de interesse e utilização colectiva. No caso da Área de Intervenção do PUGRPS, compreendem os equipamentos de utilização comum, equipamentos de recreio e lazer, equipamento religioso e equipamentos de animação.
- 2 - Pela sua reduzida expressão espacial, as áreas de equipamentos definidas como tal na Planta de Zonamento do PUGRPS são identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra “E”.

Artigo 23º Regras gerais

Nas Zonas de equipamento e serviços são observadas as seguintes regras gerais:

- a) Garantia de existência de estacionamento com capacidade adequada aos usos previstos (em conformidade com os parâmetros estabelecidos na Portaria Regional 9/95 de 3 de Fevereiro);
- b) Inclusão de espaço verde com área não inferior a 20% da parcela;
- c) Possibilidade de ocorrer a instalação de outros usos, desde que complementares do equipamento ou serviço e não ocupando mais de 10% da área do lote.

CAPITULO VII ZONAS DE INFRA-ESTRUTURAS

Artigo 24º Âmbito e Objectivos

1 - As zonas de infra-estruturas são áreas que, pela sua ocupação e usos específicos e pelo regime legal por que estão abrangidas, justificam um tratamento diferenciado, sendo também, designadas por espaços canais integrando instalações e infra-estruturas de transportes, energia e telecomunicações, abastecimento de água e drenagem de efluentes, para as quais não se estabelecem parâmetros urbanísticos de ocupação, mas apenas princípios gerais de compatibilização da ocupação dessas áreas com as áreas envolventes.

2 - Nos espaços canais afectos a determinadas funções dominantes podem ser instaladas outras funções compatíveis com aquelas, desde que acordadas com as respectivas entidades de tutela.

3 - Nos espaços canais só são admitidas construções quando estão directamente ligadas ao seu funcionamento e exploração.

Artigo 25º Redes de água e de esgotos

1 – Os traçados de implantação de condutas, emissários e ramais de rede de águas e esgotos deverão, tanto quanto possível, ser programados de modo a acompanhar os traçados da rede viária, estruturando os espaços canal para a generalidade das infra-estruturas.

2 – Na Área de Intervenção do PUGRPS observar-se-ão as disposições do PDM do concelho do Porto Santo em matéria de implantação e protecção de instalações e redes de abastecimento de água e de saneamento, nomeadamente no que respeita ao afastamento de construções e plantações relativamente ao traçado de condutas e emissários.

Artigo 26º Rede viária

1 - A rede viária integra as seguintes categorias, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento do PUGRPS:

- a) Rede primária de acesso, constituída pelas vias distribuidoras principais a partir da ER 111;
- b) Rede secundária de distribuição, constituída pelas vias distribuidoras de 2º nível, criadas no interior da Área de Intervenção e afectas predominantemente à circulação rodoviária de ligação entre as principais zonas habitacionais ou de equipamentos complementares;
- c) Rede de acesso local, constituída pelos arruamentos no interior das zonas habitacionais e de equipamento complementar.

2 – As características e perfis transversais da rede primária de acesso e da rede secundária de distribuição, constam do Anexo II a este Regulamento.

3 – As características e perfis transversais da rede de arruamentos de acesso local obedecerão às regras seguintes, que poderão sofrer ajustamentos em função das opções de desenho urbano (Anexo II):

- a) Arruamento de um só sentido: faixa de rodagem com largura mínima de 4,5 m, estacionamento longitudinal exterior à faixa de rodagem e passeio com pelo menos 1,5 m em ambos os lados;

- b) Arruamento de 2 sentidos: faixa de rodagem com largura mínima de 6 m, estacionamento perpendicular ou longitudinal exterior à faixa de rodagem e passeio com pelo menos 1,5 m em ambos os lados.
- c) Vias de acesso local em impasse, a largura útil é aumentada para 7 metros ou, em alternativa, devem possuir uma rotunda ou entroncamento com raio de curvatura mínimo de 11 metros medido ao eixo (Portaria 1532/08, art. 4º ponto 4).

Artigo 27º Ciclovía

A ciclovía constante da Planta do Sistema Viário integrante do PUGRPS tem como perfil transversal mínimo 2,50 m.

Artigo 28º Circulação e Estacionamento

1 - Para garantir boas condições de circulação dos transportes públicos nas vias a ser servidas pelos mesmos, as paragens de transportes públicos serão inseridas em locais de paragem apropriados, devendo a distância entre estas não ser superior a 400 metros.

2 - Para cálculo das necessidades mínimas de estacionamento público e privado vigoram as regras definidas no Plano Director Municipal do Porto Santo

CAPÍTULO VIII ZONAS VERDES

Artigo 29º Âmbito e objectivos

1 – As Zonas Verdes são áreas integrantes da estrutura ecológica do PUGRPS em que se privilegia o uso permeável do solo, com utilização maioritária de material vegetal face ao material inerte e onde se salvaguardam e valorizam componentes fisiográficas, paisagísticas e de recreio e lazer em espaço exterior.

2 – O PUGRPS considera duas categorias de Zonas Verdes:

- a) Zonas Verdes de Protecção e Enquadramento;
- b) Zonas Verdes Urbanas de Recreio e Desporto;

Artigo 30º Zonas Verdes de Protecção e Enquadramento

1 – As Zonas verdes de protecção e enquadramento estão definidas como tal na Planta de Zonamento do PUGRPS, incluindo as áreas naturais existentes na Área de Intervenção. Constituem zonas de grande valor ecológico, paisagístico e ambiental, determinantes para a estabilidade e perenidade dos sistemas naturais e da qualidade ambiental em geral, visando assegurar os seguintes objectivos:

- a) Existência de uma estrutura biofísica de suporte da estabilidade ecológica e manutenção dos processos naturais, em particular no que se refere à salvaguarda de áreas fundamentais para a fauna e flora, controlo dos processos erosivos e do regime hidrológico.
- b) Recuperação/regeneração de áreas degradadas, nomeadamente de áreas muito declivosas que apresentam graves problemas de erosão, para o que deverão ser mantidas e requalificadas todas as estruturas de drenagem e as galerias ripícolas.

2 - Nas Zonas verdes de protecção e enquadramento não é permitida a edificação, com excepção de infra-estruturas viárias e das instalações necessárias ao seu funcionamento e manutenção, nem são permitidas práticas de destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável.

Artigo 31º Zonas Verdes de Recreio e Desporto (ZVRD)

1 - As zonas verdes de recreio e desporto são zonas predominantemente destinadas a utilização pública ou privada pela população, integrando equipamentos e infra-estruturas de apoio a esse fim. São zonas verdes de recreio e desporto as definidas como tal na Planta de Zonamento do PUGRPS nomeadamente:

- a) Campos de Golfe;
- b) Áreas para convívio e recreio nas zonas habitacionais.

2 - Nas Zonas verdes de recreio e desporto é permitida a construção de infra-estruturas e de edifícios para equipamentos de apoio ao recreio e lazer, desde que se mantenham as características dominantes de zona verde.

3 - Enquanto não afectas aos usos previstos no PUGRPS as Zonas verdes de recreio e desporto poderão ter uso agrícola ou florestal, não sendo, contudo, permitida a destruição de solo vivo e do coberto vegetal e a realização de qualquer tipo de construção, salvo vedações provisórias e ou vegetais.

Artigo 32º Corredores Verdes Pedonais

Os corredores verdes pedonais, a definir em fase de projecto, têm como principal função assegurar as ligações pedonais entre as grandes zonas verdes programadas, com um perfil mínimo de 4m incluindo alinhamentos arbóreo-arbustivos em contínuo, em pelo menos um dos lados.

CAPÍTULO IX QUALIDADE E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Artigo 33º Depósitos de lixo e vazamento de entulhos

Em toda Área de Intervenção do PUGRPS é interdita a instalação de depósitos de lixo e sucata e o vazamento de entulhos.

Artigo 34º Sustentabilidade ambiental

Tendo em consideração o princípio de sustentabilidade ambiental na implementação do PUGRPS, os projectos a realizar na respectiva Área de Intervenção contemplarão sempre as seguintes acções:

- a) As águas pluviais provenientes das infra-estruturas viárias serão conduzidas a lagoas artificiais e/ou a depósitos de reserva destinados a rega dos espaços verdes comuns;
- b) As águas pluviais das coberturas das edificações serão conduzidas para cisterna integrada na construção e destinadas a rega dos espaços verdes privativos e piscinas;
- c) As edificações integrarão soluções de captação de energia solar para produção de água quente sanitária (DL 80/2006 de 4 de Abril, Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE));
- d) A iluminação dos espaços exteriores será assegurada preferencialmente com recurso a soluções baseadas em fontes de energia fotovoltaica.

CAPÍTULO X REALIZAÇÃO DO PLANO

Artigo 35º Princípios

1 - A execução do PUGRPS processa-se de acordo com o RJIGT, cabendo ao município a promoção de uma execução coordenada e programada com a colaboração de entidades públicas e privadas.

2 – O sistema de execução do PUGRPS é o sistema de cooperação estabelecido no artigo 123º do RJIGT, sem prejuízo da possibilidade de recurso aos outros instrumentos de execução dos planos previstos na lei.

Artigo 36º Unidades de Execução

1 - A delimitação de unidades de execução constitui a base para a definição das acções de perequação compensatória, a ter lugar em sede de Plano de Pormenor ou Projecto de Loteamento.

2 – O PUGRPS delimita quatro Unidades de Execução que determinam nos termos do nº2 do artigo 120º RJIGT a necessidade de assegurar um desenvolvimento harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos pelo plano:

UE1 – constituída por:

- Golfe de 18 buracos;
- Áreas Habitacionais de Média Densidade (HMD1, HMD2 e HMD4);
- Áreas de Turismo (H1, H2, AT1 e AT2);
- Áreas de Comércio e Serviços (CM);
- Clube de Golfe (E1);
- Dessalinizadora (IE2).

Nesta unidade os parâmetros urbanísticos a utilizar são os definidos nos artigos 20º e 21º (Áreas Habitacionais de Média Densidade e Áreas de ocupação turística)

UE2 – constituída por:

- Área de Verde Urbano de recreio, desporto e lazer;
- Área Habitacional de Média Densidade (HMD3);
- Área Habitacional de Baixa Densidade (HBD3);
- Equipamento de Saúde (ES);
- Equipamento Religioso – Capela de São Pedro (E2).

Nesta unidade os parâmetros urbanísticos a utilizar são os definidos no artigo 19º (Áreas Habitacionais de Baixa Densidade)

UE3 – constituída por:

- Campo de Golfe de 18 buracos;
- Áreas Habitacionais de Baixa Densidade (HBD1 e HBD2);
- Estação de tratamento de Águas Residuais - Ponta (IE1);
- Área de protecção ao património geológico (Pedreira).

Nesta unidade os parâmetros urbanísticos a utilizar são os definidos no artigo 19º (Áreas Habitacionais de Baixa Densidade)

UE4 – constituída por:

- Campo de Golfe de 18 buracos;

Artigo 37º Uso turístico e número de camas

3 – O Uso Turístico mínimo em cada Unidade de Execução (UE), fica estabelecido no seguinte quadro:

Unidade de Execução	Uso Turístico	
	% Mínima de Uso Turístico (%)	Número mínimo de camas (n)
UE1	50%	820
UE2	0%	0
UE3	30%	140
UE4	não aplicável	não aplicável

Artigo 38º Mecanismos de Perequação Compensatória

Os mecanismos de perequação compensatória adoptados para o PUGRPS são os previstos no RJGT, a aplicar nos termos seguintes:

1 – O conceito de Superfície Global (SG) para cálculo do Índice Médio de Utilização (IMU) e da Área de Cedência Média (ACM) é aplicado à totalidade da área de intervenção e da área bruta de construção do PUGRPS e não às Unidades de Execução (UE) consideradas isoladamente.

2 – A prioridade de execução na programação do PUGRPS respeita a ordem numérica estabelecida para as Unidades de Execução (UE) delimitadas na planta de Zonamento.

Artigo 39º Parâmetros Urbanísticos Médios

- 1 – O Índice Médio de Utilização (IMU), relativo à totalidade do Plano, é igual a 0,04.
- 2 – A Área de Cedência Média (ACM) , relativa à totalidade do Plano, é igual a 1,05 m² por metro quadrado de construção.

Artigo 40º Direito Abstracto de Construir

- 1 – O direito abstracto de construir de cada propriedade é calculado através da aplicação do Índice Médio de Utilização (0,04) à Superfície Global (SG).
- 2 – Quando o direito concreto de construir de uma propriedade for inferior ou superior ao respectivo direito abstracto de construir proceder-se-á de acordo com o **Art.º 41º**.

Artigo 41º Direito Concreto de Construir

- 1 – Quando a construção licenciada para a(s) propriedade(s) for inferior ao correspondente direito abstracto de construir, o proprietário será compensado, no valor do direito concreto de construir em falta, conforme definido no **Art.º 42º**.
- 2 – A compensação referida no ponto anterior far-se-á através de desconto nas taxas de urbanização que lhe forem devidas. Se tal não for suficiente, o valor restante será compensado pela cedência de lotes dentro da área do PUGRPS.
- 3 – Quando o direito concreto de construir for superior ao direito abstracto determinado, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município uma área com a possibilidade construtiva em excesso.
- 4 – Esta cedência será contabilizada nos termos das cedências exigíveis de acordo com o **n.º 1 do Art.º 43º**, já que se destina a compensar o município pela área que, para esse fim, por permuta ou compra, terá que adquirir noutra local.

Artigo 42º Valor do Direito Abstracto de Construir

1 – A valorização das áreas do direito abstracto de construir (V_{dac}) será efectuada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{dac} = 10\% \times C \times (DCC - DAC)$$

em que:

DCC – Direito concreto de construir (m^2);

DAC – Direito abstracto de construir (m^2);

C – Preço unitário de construção anualmente actualizado pela Câmara Municipal.

Artigo 43º Áreas de Cedência

1 – Serão cedidas gratuitamente ao Município, para serem integradas no domínio público e privado municipal, as parcelas de terreno destinadas a vias de circulação automóvel, cicláveis, pedonais e a estacionamentos; as zonas verdes de protecção e enquadramento e área da formação geológica do Pico da Ana Ferreira.

2 – Considerar-se-á, no PUGRPS, a Área de Cedência Abstracta para cada propriedade calculada através da aplicação da Área de Cedência Média (1,05 m^2/m^2 de construção) ao Direito Abstracto de Construir.

3 – Não havendo compatibilidade entre a Cedência Efectiva (CE), estabelecida no n.º 1 do presente artigo, e a Cedência Abstracta (CA) estabelecida pelo n.º 2, haverá lugar a uma valorização das áreas de cedência (V_{ac}) de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{ac} = 2\% \times C \times (CA - CE)$$

em que:

CA – Cedência abstracta (m²);

CE – Cedência efectiva (m²);

C – Preço unitário de construção anualmente actualizado pela Câmara Municipal.

4 – Quando as áreas de cedência efectivas forem superiores à cedência abstracta, o proprietário será compensado com a aquisição da área em excesso pelo município por compra ou permuta e/ou um desconto equivalente às taxas de urbanização que terá que suportar.

5 – Quando a área de cedência efectiva for inferior à cedência abstracta, o proprietário terá de compensar o município em numerário ou através da cedência de lotes dentro da área do PUGRPS.

6 – Nas áreas destinadas à implantação de empreendimentos turísticos não há lugar a cedências.

Artigo 44º Repartição dos custos de urbanização

1 – Nos termos do artigo 116º do RJUE a Câmara Municipal do Porto Santo, estabelece o Programa Plurianual de Investimentos do PUGRPS em articulação com a Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo (SDPS), contendo a previsão dos investimentos na execução, manutenção e reforço das infra-estruturas gerais, zonas verdes públicas e equipamentos municipais.

2 – À Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo (SDPS) cabe a integral realização das infra-estruturas e zonas verdes públicas, pelos meios ao seu alcance.

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 45º Vigência

O PUGRPS tem um período máximo de vigência de 10 anos após a sua publicação no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira.

Artigo 46º Prevalência do Plano Director Municipal

Em tudo o que não seja regulamentado no PUGRPS aplicam-se as disposições do Plano Director Municipal do Porto Santo.

Artigo 47º Entrada em vigor

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

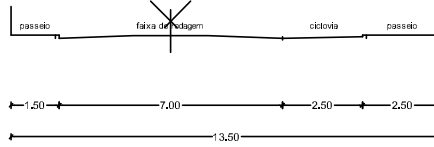
Anexo I Quadro Síntese

	Uso		
	Área Habitacional de Baixa Densidade	Área Habitacional de Média Densidade	Alojamento Hoteleiro
Índice de Construção Líquido máximo (m ² /m ²)	0,5	0,4	0,4
Índice de Implantação Líquido máximo (m ² /m ²)	0,4	0,4	0,4
Impermeabilização máxima do logradouro	25%		
Nº Máximo de Pisos	2	2+1	2+1
Afastamentos da edificação aos limites do lote (m)			
frente	3		
tardoz	5		
laterais	3		
Nº Máximo de Fogos por parcela	1		

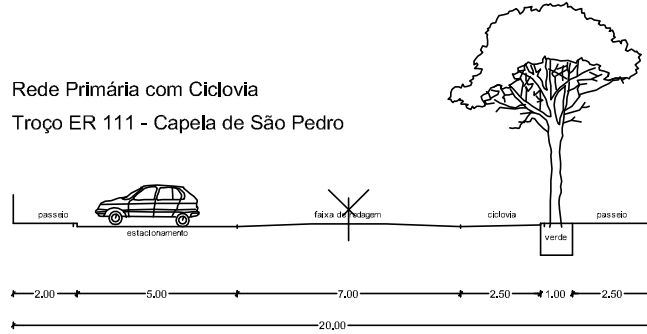
PAL

Anexo II Perfis Transversais Tipo

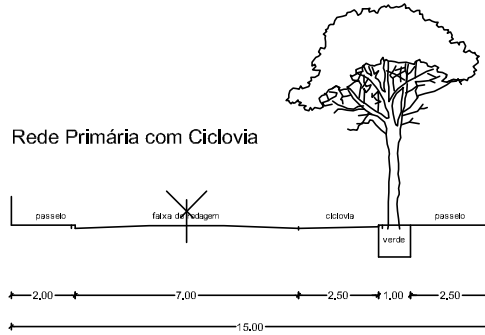
Rede Primária com Ciclovía



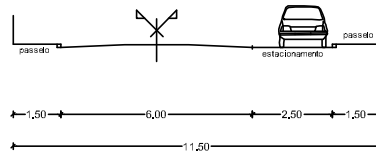
Rede Primária com Ciclovía Troço ER 111 - Capela de São Pedro



Rede Primária com Ciclovía



Via de Acesso Local - dois Sentidos



Via de Acesso Local - Um Sentido

