

VERSÃO FINAL DE PROJECTO DE PLANO

# PLANO DE PORMENOR “VILAGIORGI”

(PPV)

## RELATÓRIO



FUNCHAL, MAIO 2010

# PLANO DE PORMENOR “ VILAGIORGI”

## RELATÓRIO

### A – INTRODUÇÃO

O presente relatório constitui a fundamentação técnica para a proposta de Plano de Pormenor denominado Vilagiorgi, adiante designado por PPV, traduzido graficamente pela Planta de Zonamento e Planta de Intervenção.

Os conteúdos do relatório foram estruturados e definidos de modo a responder às exigências legais requeridas nos termos do Decreto-lei nº 380/99, de 22 de Setembro, bem como às questões que são de ordem específica da área de intervenção e do contexto urbanístico, económico e social em que esta se insere.

O relatório divide-se em duas partes. A primeira estabelece o enquadramento e diagnóstico estratégico, apresentando os elementos fundamentais de localização geográfica e de enquadramento no sistema de gestão territorial da cidade, a caracterização da dinâmica social e económica que se regista na freguesia em que se enquadra, permitindo um melhor ajustamento do Plano àquela dinâmica e ao novo ciclo de desenvolvimento económico a que se assiste, sobretudo no que respeita ao motor principal da economia da cidade e da região – o turismo.

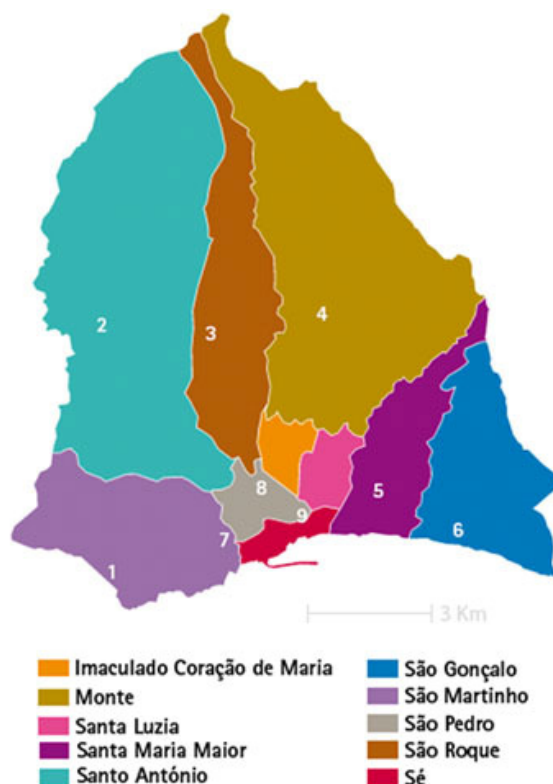
Na segunda parte do relatório é apresentada a proposta urbanística, integrando a definição de objectivos estratégicos e políticas de gestão urbanística, os valores patrimoniais a proteger, a definição de um modelo de gestão assente numa Unidade de Execução de Planeamento e Gestão, a fundamentação do zonamento, a estruturação da rede de infra-estruturas de circulação e estacionamento, uma avaliação global das necessidades de

equipamentos de utilização colectiva e de espaços públicos de irradiação municipal, bem como o plano de execução proposto.

## B – ENQUADRAMENTO

### 1 – ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O perímetro de intervenção, objecto do presente Plano de Pormenor, modalidade específica de projecto urbano, localiza-se na cidade do Funchal, **freguesia de São Pedro** ( latitude 32°41' Norte e longitude 16°48' Oeste ), e



encontra-se delimitado a Norte pela rua das Cruzes, a Sul pela rua da Carreira e rua da Mouraria, a Este pela Calçada de Santa Clara e a Oeste pela rua do Quebra Costas.

A freguesia de São Pedro tem uma área de 1,49km<sup>2</sup>.



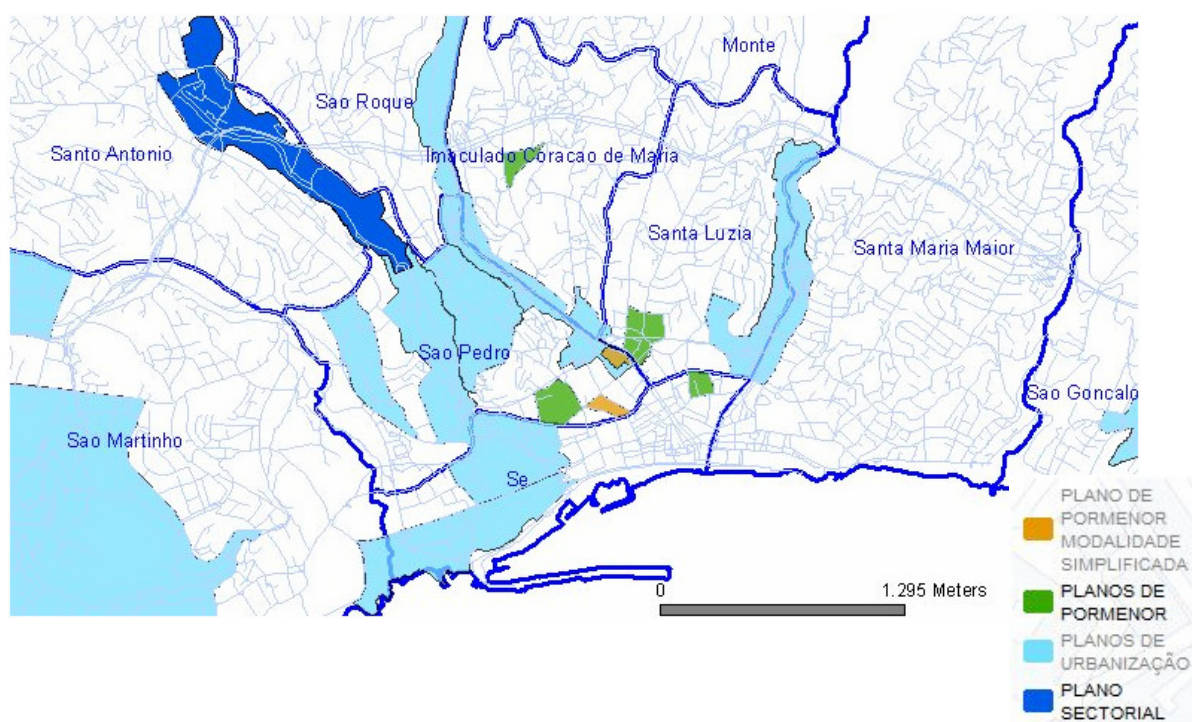
As confrontações da freguesia de São Pedro são:

- 1 – São Martinho;
- 2 – Santo António;
- 3 – São Roque;
- 8 – Imaculado Coração de Maria;
- 9 – Santa Luzia;
- 10 – Sé.

A área desta freguesia corresponde a 4,3% do Perímetro Urbano delimitado na Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal do Funchal.

A área do Plano encontra-se a uma altitude entre os 57 e os 23 metros.

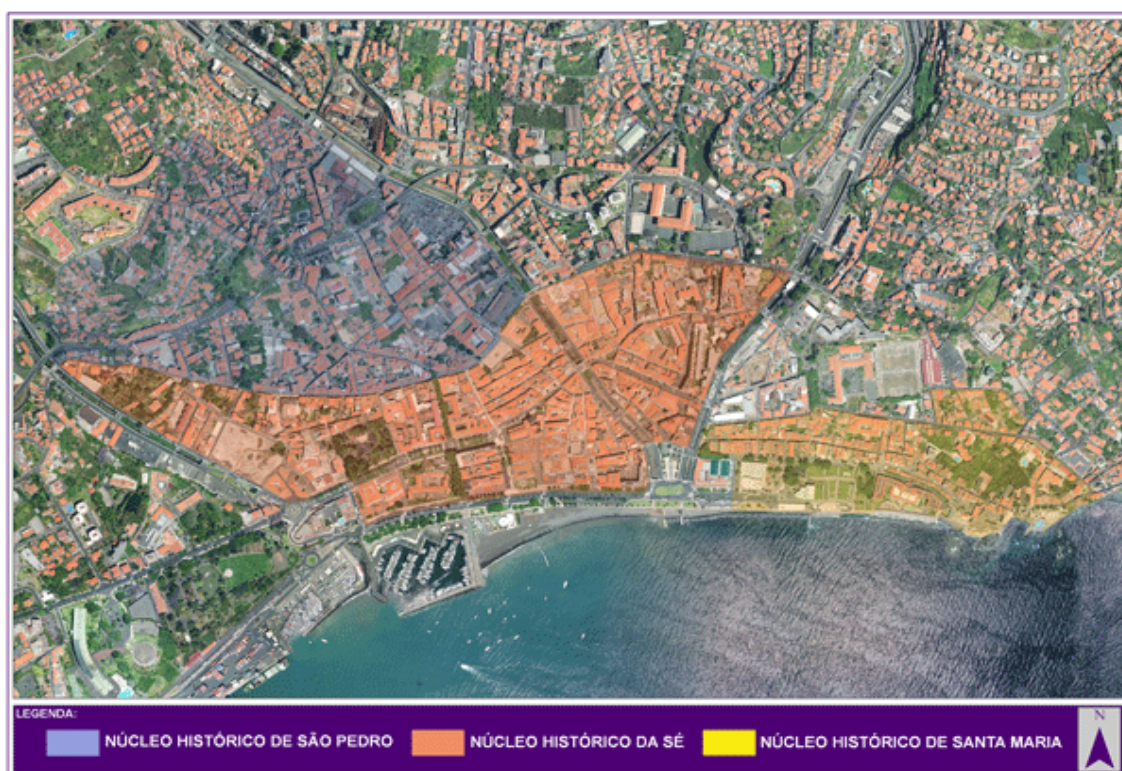
No conjunto do **Panos Municipais de Ordenamento do Território**, o Plano de Pormenor Vilagiorgi encontra-se dentro de um conjunto de planos que incidem





sobre áreas centrais da cidade. Este conjunto é constituído pelos Planos de Pormenor da Encarnação, do Carmo, do Castanheiro, o AR 1/CE Santa Luzia e ainda o da Quinta do Poço. Em termos de área abrangida é um dos maiores que se encontram em elaboração.

Se se abordar a sua influência sobre a zona onde a área de implantação se insere, é de salientar que o Plano de Pormenor Vilagiorgi está integrado no

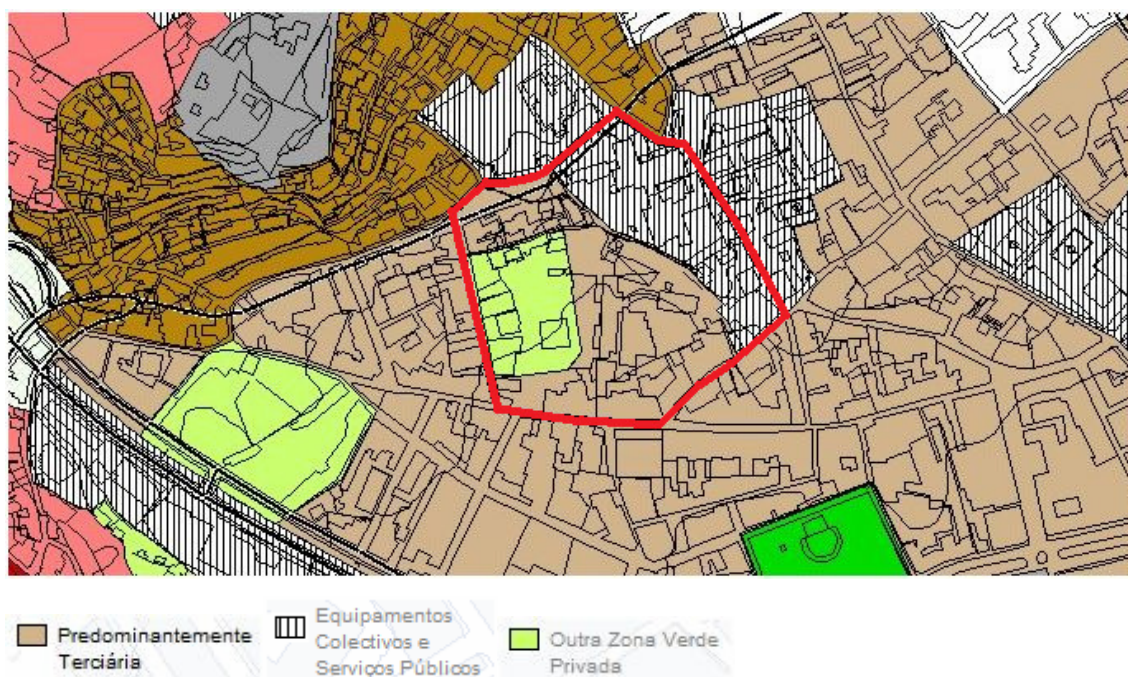


**Centro Histórico da Cidade do Funchal**, centro esse que correspondeu às diferentes fases que marcam a história do povoamento da cidade. Constitui por isso um importante contributo para o enquadramento e valorização desse centro.

Analisando as **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão** o Plano está integrado na Zona Central e que, segundo a Deliberação n.º 3282/2008 para a Alteração por Adaptação do PDM Funchal, é “composta por um tecido urbano antigo e consolidado, abrangendo os espaços e áreas mais significativas do povoamento do Funchal, e constitui um conjunto de espaços urbanos cujas

características morfológicas, arquitectónicas e ambientais se pretende preservar.”

O Plano integra-se ainda, no tocante ao **Plano Director Municipal (PDM)**, em 3 zonas a descrever por ordem de área abrangida: Predominantemente Terciária; Equipamentos Colectivos e Serviços Públicos; e Outra Zona Verde Privada.



Contudo, perante um levantamento das características de usos do edificado, facilmente se entende que a caracterização da área correspondente ao designado para Zona Predominantemente Terciária tem uma ocupação correspondente a uma zona mista de Habitação e Serviços.

Refere-se também no nº1 do artigo 22º do Regulamento do PDM do Funchal que: a “Zona Predominantemente Terciária deve ser objecto de Plano de Urbanização ou de Pormenor visando a preservação das características morfológicas, do ambiente e imagem urbana e a **revitalização social e funcional**”.



## 2 – CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO

Entre o final do século XV e o século XVI, as classes mais abastadas afastaram-se da parte baixa do Funchal e construíram as suas residências em terrenos mais afastados a noroeste como se vê na mais antiga planta da cidade que se conhece, datada de 1573, o “Mapa de Mateus Fernandes”.



Perímetro do Plano de Pormenor Vilagiorgi (PPV)

Dentro desta área de desenvolvimento está integrada a zona do quarteirão objecto do presente Plano. As classes sociais de maior poder económico afastaram-se da parte baixa do Funchal, instalando-se na encosta da cidade.

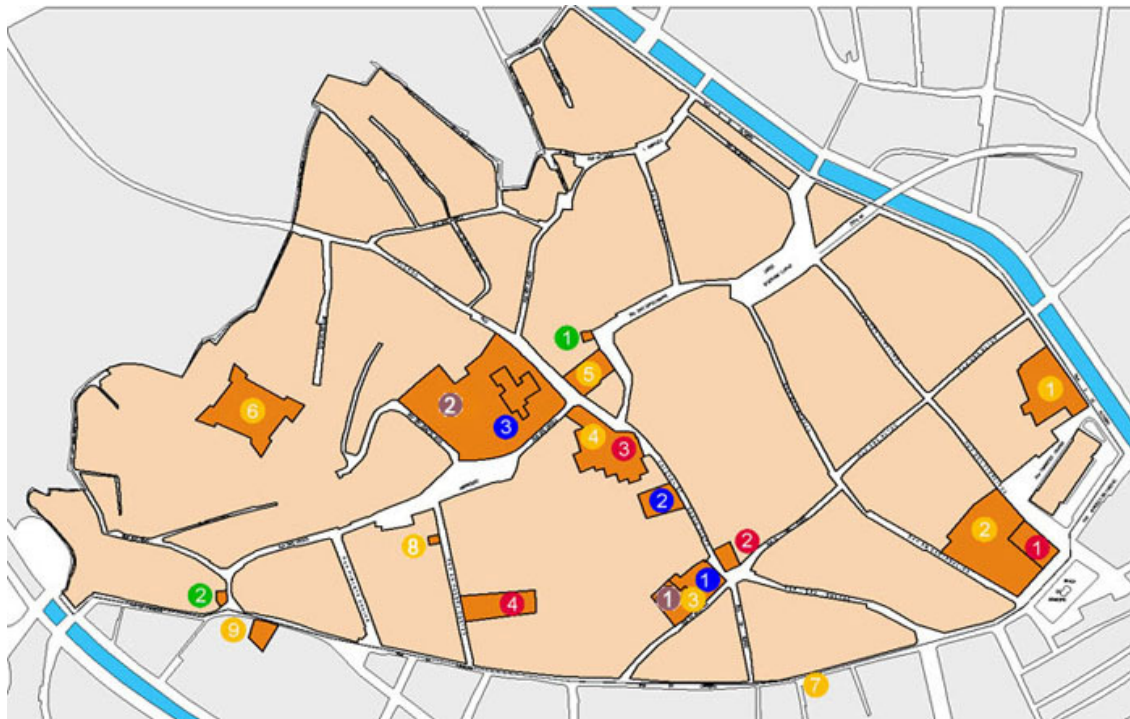
Nesta fase de desenvolvimento e no subsequente processo de consolidação da malha urbana é de salientar a construção de habitações de famílias mais abastadas, longe da actualmente designada “zona velha”, razão pela qual ainda hoje se



(Palácio de S. Bento do século XVII)

encontram erigidos inúmeros exemplares de significativa riqueza arquitectónica dentro do perímetro do Plano.

Aos dias de hoje chegaram-nos alguns desses edifícios que pela sua notoriedade enriquecem a envolvente e o interior da área deste Plano.



Museus	Igrejas	Capelas	Outros Locais de Interesse
Museu - Aquário	<b>1</b> Igreja de São João Evangelista (Igreja do Colégio)	<b>1</b> Capela das Almas Pobres	<b>1</b> Instituto / Museu do Vinho Madeira
<b>1</b> Municipal / Palácio de São Pedro	<b>2</b> Igreja de São Pedro	<b>2</b> Capela de São Paulo	<b>2</b> Colégio dos Jesuítas do Funchal
<b>2</b> Casa Museu Frederico de Freitas	<b>3</b> Igreja de Santa Clara		Palácio de São Pedro
<b>3</b> Museu Quinta das Cruzes	<b>4</b> Igreja Inglesa		<b>3</b> Arquivo Regional e Biblioteca Municipal
		Jardins	<b>4</b> Convento de Santa Clara
		Jardim de Plantas	<b>5</b> Centro Cívico e Cultural
		<b>1</b> Aromáticas e Medicinais	<b>6</b> Fortaleza de São João Baptista
		<b>2</b> Jardim Quinta das Cruzes	Rua da
			<b>7</b> Carreira/Escultura de Júlio Dinis
			Associação Quebra
			<b>8</b> Costas - Galeria
			Porta 33
			Cemitério dos
			<b>9</b> Ingleses (Old Burial Ground)



A freguesia de São Pedro e possui uma população de 7.681 habitantes (dados de 2001), o que corresponde a uma densidade de 5.155,0 hab./km<sup>2</sup>.

Segundo os censos de 2001 a **composição da população** da freguesia é a constante do seguinte quadro:

População Residente HM	7681	103961	indivíduos
População Residente H	3457	48497	indivíduos
População Presente HM	8832	111155	indivíduos
População Presente H	4016	52191	indivíduos
Famílias Clássicas Residentes	2561	31581	nº
Famílias Institucionais	7	67	nº
Alojamentos Familiares - Clássicos	2995	38454	nº

A **distribuição da população por sexos, segundo a idade**, obedece à seguinte pirâmide. Como é comum, regista-se um decréscimo acentuado da população jovem.



A criação de condições para a fixação de população jovem torna-se imperativa o que obedece à absoluta necessidade de criar espaços modernos de

carácter apelativo e enquadrados num espírito contemporâneo.

A criação de postos de trabalho na zona do Plano é um contributo para a revitalização da capacidade produtiva da população local.

A **concentração populacional** na freguesia está caracterizada por três níveis de distribuição. A primeira entre os 0 e 105 indivíduos; a segunda entre os 106 e os 275 indivíduos; e a terceira entre os 276 e os 748 indivíduos.

## O quarteirão objecto do Plano



A população dentro do perímetro do Plano está caracterizada por ser na sua maioria, um grupo envelhecido e de uma forma geral, de um nível económico baixo.

Se quisermos identificar a sua distribuição na planta podemos registar que se localiza de forma mais concentrada na rua do Quebra Costas, ao fundo do beco da Levada e na rua da Carreira.

### 3 – IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DO EDIFICADO URBANO

São destacadas referências no território envolvente à parcela em questão: a Rua da Carreira, por se tratar de um importante eixo viário, pelo seu fluxo de tráfego, ligações viárias e características arquitectónicas dos edifícios que a enquadram; os novos edifícios de escritórios próximos, pelo seu forte e negativo impacto visual e de escala; os imóveis classificados de Interesse Público, como a Igreja de São Pedro, o Arquivo Distrital do Funchal, o edifício da Associação de Municípios, o Museu das Cruzes e o Forte de São João Baptista; o Convento de Santa Clara, classificado como Monumento Nacional;

os imóveis de Valor Municipal n.º191\3\5, e n.º 219 e respectiva Capela, todos na Rua da Carreira; e ainda a Igreja Anglicana.

Juntam-se a estas referências as que dizem respeito aos edifícios cujas características arquitectónicas apresentam manifesta importância que sejam preservados como são as “torres” centenárias, e ainda as condições panorâmicas extraordinárias, resultantes das vistas do local.

## **C – PROPOSTA URBANÍSTICA**

### **1 – OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS**

Os limites do presente plano foram definidos tendo em conta o interesse absoluto em remodelar o quarteirão acima descrito de modo a lhe redefinir as actuais funções e o recaracterizar em ordem a beneficiar a população e a economia local mediante os instrumentos de gestão urbana vigentes, assim como eliminar um problema de segurança relacionado com a falta de condições de acesso e instalação de sistemas de combate a incêndio ao interior do quarteirão.

Suportando estes objectivos e tendo em conta a realidade económica da Região Autónoma da Madeira, a intervenção deste Plano suporta-se em duas vertentes fundamentais: a primeira é inverter a actual situação de isolamento e degradação do quarteirão alterando-lhe os actuais usos no sentido de beneficiar a população local, sobretudo a que se encontra em situação mais desfavorável; a segunda prende-se com a beneficiação da estrutura económica local e a qualidade dos espaços.

**Da redefinição e caracterização da área de intervenção.**



A inserção deste quarteirão na malha urbana é, pela sua presente ocupação funcional e arquitectónica, incaracterística da estrutura global envolvente.

Na realidade, não é a dimensão dos quarteirões que definem uma regra mas sim a forma como a ocupação dos mesmos se revela que dita toda a estruturação característica da zona urbana. Embora as áreas totais de cada quarteirão sejam bastante diferentes e ainda que alguns deles possuam grande dimensão, como é o caso do que se insere neste Plano ( PPV ), é na forma como as construções se relacionam com os arruamentos e ainda como fazem a ocupação do interior (dos quarteirões) que estruturam a ocupação do solo pelo edificado.

Assim se explica o porquê da actual configuração do interior do quarteirão em causa se encontrar em dissonância com a malha urbana.

Em primeiro lugar, a morfologia geral do edificado consiste na construção contínua em frente de rua, definindo um alinhamento caracterizado por grande irregularidade das alturas de fachada. Em segundo lugar é a forma como no interior do quarteirão a ocupação se define por zonas arborizadas, adstritas a edifícios de habitação ou serviços, regra geral resultantes de antigos pequenos jardins em que um ou mais edifícios se implantavam, isoladamente em relação às ruas, de forma bastante protegida.

Presentemente, toda essa riqueza urbana está perdida, devido a actividades suportadas por extensas construções tipo armazém que não só “rebentam” com a regra “natural” existente como também, perigosamente, introduzem actividades que não enriquecem a vida local porque em vez de atraírem pessoas, afastam-nas.

O Plano propõe que toda a intervenção mantenha as características do perímetro edificado, mantendo intocável todo o conjunto dos edifícios classificados e de interesse arquitectónico.

## Do desenho urbano

Se numa perspectiva urbana existem razões físicas para se tomarem medidas no sentido da transformação deste quarteirão, requalificando-o em termos construtivos, por outro lado, em termos da vida da cidade enquanto fomentador de actividade humana, mais ainda teremos de implementar para que uma efectiva requalificação em **benefício de todas as actividades sócio económicas** deste espaço urbano e da sua influência na cidade sejam verdadeiramente reestruturantes e sustentáveis.

Como proposta de viabilização destas intenções e no que respeita aos **espaços públicos e à circulação viária e pedonal**, o PPV altera no essencial as características do quarteirão. Introduce uma via automóvel para servir as construções interiores a que apenas se acedia por um beco e ainda cria um jardim público como garantia de preservar área verde e servir a população local.

Já no que respeita a **estacionamento**, a proposta apresenta solução destinada ao estacionamento de moradores na via a criar e ainda remete todo o estacionamento do empreendimento hoteleiro para o sistema de caves.

O Plano pretende ainda, a nível do seu tratamento urbano, como acima já se encontra descrito, manter as estruturas das ruas existentes, num claro respeito pelos **alinhamentos** actuais, mantendo as volumetrias e alturas de fachada existentes. Cria linhas de continuidade e privilegia a manutenção de acabamentos e materiais.

As construções que definem as frentes de rua serão mantidas e **recuperadas** com excepção do número 192 que poderá ser totalmente substituído por razões de conservação e para permitir a entrada de viaturas de bombeiros. Estas construções serão ainda integradas nas novas construções que se poderão projectar no interior do quarteirão e cujas **implantações** acompanham a configuração presente. As restantes, integrantes do miolo do quarteirão, serão objecto de **operações de demolição** sempre que motivadas por um adiantado estado de degradação, má construção, inexistência de fundações seguras ou quando por necessidade de cumprir com a regulamentação obrigatória às funções a que os espaços a criar se destinam.

Do mesmo modo as funções dos vãos das fachadas existentes a preservar serão mantidas. É precisamente este aspecto que melhor define as futuras intervenções em termos de **novas construções**.

Se a **conservação** das fachadas das construções periféricas obedecem a uma rigorosa recuperação do existente, as novas construções, tirarão o máximo proveito desses elementos. Porém assumindo a sua contemporaneidade, definir-se-á por uma arquitectura do tempo presente, moderna, funcional, eficiente, interligada e fluída.

Essa mesma atenção está bem explícita na forma como os jardins e todos os espaços exteriores devem ser tratados. O antigo é valorizado porque funciona não só como cenário e o moderno ajusta-se às potencialidades do lugar. **Cores e materiais a utilizar** devolvem à memória as construções antigas existentes.

#### **4 – BASE PROGRAMÁTICA**

Com a implementação deste Plano será possível:

- Compatibilizar, harmonicamente, a intervenção contemporânea com o património histórico-cultural do local.
- Criar espaços de qualidade, adequados à vivência pretendida.
- Definir novo percurso pedonal e de emergência que melhorem as acessibilidades.
- Criar acesso automóvel às habitações carenciadas.
- Melhorar e aumentar a qualidade do “verde urbano” tornando-o público.
- Criar oferta de estacionamento.
- Estabelecer um tecido urbano mais coerente.
- Melhorar a estrutura económica da zona.



## 5 – RESUMO

A solução apresentada neste Plano é um compromisso saudável **entre revitalização da actividade humana**, sobretudo da **economia local**, com o aumento de residentes, quer permanentes quer rotativos, e a **valorização do edificado**, eliminando tudo o que é incaracterístico e inadequado, potenciando as características fundamentais e estruturantes que dão **coesão** ao conjunto e **respeitando a morfologia** patente nos modelos existentes.

O reforço das **potencialidades turísticas**, baseadas no **conforto**, qualidade ambiental, actividades lúdicas e valor do **património histórico arquitectónico**, propiciando uma articulação com os agentes turísticos activos no Funchal, contribui para a diversificação da oferta turística.

Por fim pretende-se que esta intervenção urbana funcione ela mesma como exemplo e impulsionador de intervenções de carácter semelhante pelo bom exemplo de que se revela.