

**MUNICÍPIO DE FARO****Edital n.º 598/2021**

Sumário: Aprovação da 1.ª alteração do Plano de Urbanização da Penha.

Aprovação da 1.ª alteração do Plano de Urbanização da Penha

Rogério Conceição Bacalhau Coelho, Presidente da Câmara Municipal de Faro, torna público que, na reunião de câmara de 21 de dezembro de 2020, no cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, foi deliberado submeter a proposta de alteração do plano de urbanização da Penha à Assembleia Municipal, para aprovação.

Mais torna público que, na sessão extraordinária de 26 de fevereiro de 2021, a Assembleia Municipal de Faro aprovou a alteração do plano de urbanização da Penha.

Nos termos da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do supra referido decreto-lei, é publicado em anexo a este edital o excerto da deliberação da Assembleia Municipal de 26 de fevereiro de 2021, bem como o regulamento, a planta de zonamento e a planta de condicionantes do plano.

Para efeitos do disposto no artigo 94.º e no n.º 2 do artigo 193.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, os elementos que integram o plano de urbanização podem ser consultados no Departamento de Infraestruturas e Urbanismo da Câmara Municipal de Faro, no Largo da S. Francisco, n.º 39, 8000-142 Faro, e, em suporte digital, no sítio eletrónico do município em www.cm-faro.pt, e no sítio eletrónico do Sistema Nacional de Informação Territorial (SNIT) da Direção-Geral do Território.

5 de março de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Faro, *Rogério Bacalhau Coelho*.

Certidão de Deliberação tomada na sessão extraordinária da Assembleia Municipal de Faro, realizada no dia 26 de fevereiro de 2021

Ilda Maria Lita Silva Pereira, Primeira Secretária da Assembleia Municipal de Faro:

Certifica que a Assembleia Municipal de Faro, reunida no Teatro Municipal de Faro, a vinte seis de fevereiro de dois mil e vinte um, em sessão extraordinária, apreciou e votou a alteração do Plano de Urbanização da Penha, com enquadramento no n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT, tendo sido tomada, e aprovada em minuta, uma deliberação do seguinte teor:

«Ponto 4:

Apreciação e deliberação sobre a proposta do Executivo municipal relativa à Alteração do Plano de Urbanização da Penha — Proposta n.º 424/2020/CM.

Votação:

Votos a favor: 14 (10PSD/01CDS/01PPM/01PAN/01MPT)

Votos contra: 00

Abstenções: 16 (12PS/03CDU/01BE)

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria, aprovar o solicitado na Proposta n.º 424/2020/CM. Não estava presente na sala o membro Pedro Valente, do grupo municipal do CDS.»

Assembleia Municipal de Faro, 2 de fevereiro de 2021. — A 1.ª Secretária da Mesa, *Ilda Silva*.

1.ª Alteração do Plano de Urbanização da Penha**Artigo 1.º****Objeto**

O presente regulamento procede à 1.ª alteração do plano de urbanização da Penha, adiante designado PUP, e estabelece as regras de transformação fundiária e uso do solo na área de intervenção do mesmo.

Artigo 2.º**Conteúdo documental**

1 — Dos elementos fundamentais do PUP, são alterados:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento;
- c) Planta de condicionantes.

2 — Dos elementos complementares, são alterados os seguintes:

- a) Relatório;
- b) Planta da situação existente;
- c) Planta dos valores naturais e culturais;
- d) Planta da estrutura ecológica;
- e) Perfis longitudinais e transversais;
- f) Planta com o Traçado das Infraestruturas Rodoviárias;
- g) Planta com o Traçado da Rede de Distribuição de Água;
- h) Planta com o Traçado da Rede de Drenagem Doméstica e Pluviais;
- i) Planta com a Rede de Resíduos Sólidos Urbanos;
- j) Planta com o Traçado da Rede de distribuição de energia elétrica;
- k) Planta com o Traçado da Rede de iluminação pública;
- l) Planta com o Traçado da Rede de distribuição de gás natural;
- m) Planta com o Traçado da Rede de telecomunicações;

3 — Dos elementos complementares são, ainda, revogados os seguintes:

- a) Planta de cedências;
- b) Planta de Circulações e Estacionamento;
- c) Planta de Espaços Verdes Públicos;
- d) Planta de Espaços Verdes Privados;
- e) Planta de unidades de execução;
- f) Planta de justaposição entre a divisão cadastral e o parcelamento proposto;
- g) Planta de implantação geral;
- h) Planta de implantação parcial — Zona Norte;
- i) Planta de compromissos urbanísticos.

Artigo 3.º**Alteração ao regulamento do PUP**

Os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 12.º, 13.º, 14.º, 16.º, 17.º, 18.º, 27.º, 29.º, 31.º, 36.º, 37.º, 38.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 59.º, 60.º, 61.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 69.º, 75.º e 78.º do regulamento do PUP, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

[...]

1 — O Plano visa os seguintes objetivos:

- a) [...];
- b) [...];

- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...];
- h) [...];
- i) [...];
- j) [...];
- k) [...];
- l) [...].

2 — A 1.ª alteração do Plano integra ainda os seguintes objetivos:

a) Adaptar a solução urbana na área do complexo desportivo à estratégia municipal a desenvolver para a concretização do referido complexo, assegurando a sustentabilidade financeira das ações propostas e a compatibilidade com a categoria do uso do solo e programa estabelecidos no PDM de Faro, garantindo ainda a adequação à infraestrutura rodoviária executada no âmbito da construção da 2.ª fase da variante a Faro à EN 125;

b) Adaptar a solução urbana na área correspondente ao solo urbano que integra a UOPG1, garantindo a predominância do uso habitacional e a fixação de usos complementares à função residencial, assim como o uso terciário na área confinante com a futura 3.ª circular de Faro, em articulação com o parque verde proposto;

c) Reequacionar a distribuição das obrigações e encargos, assim como a programação e financiamento das ações previstas em sede do Programa de Execução e Plano de Financiamento no sentido de adequar as mesmas aos valores atuais e garantir a sustentabilidade das ações preconizadas, garantindo ainda a compatibilização com o disposto no Regulamento de Execução Programada de Planos Territoriais do Município de Faro, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 18, de 25 de janeiro de 2018.

Artigo 3.º

[...]

1 — [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) Planta de Condicionantes — PUP 02 e 2A.

2 — [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...];
- h) [...];
- i) [...];
- j) [...];
- k) [...];
- l) [...];
- m) [...];
- n) [...];
- o) [...];



- p) [...];
- q) [...];
- r) [...];
- s) [...];
- t) [...];
- u) [...];
- v) [...];
- w) [...];
- x) [...];
- y) [...];
- z) [...];
- aa) [...];
- bb) [...];
- cc) [...];
- dd) [...];
- ee) [...];
- ff) Perfis Longitudinais e transversais — PUP 29 e 30;
- gg) (Revogado.)
- hh) (Revogado.)
- ii) (Revogado.)
- jj) (Revogado.)
- kk) [...];
- ll) [...];
- mm) [...];
- nn) (Revogado.)
- oo) [...];
- pp) [...];
- qq) (Revogado.)
- rr) [...];
- ss) [...];
- tt) [...];
- uu) (Revogado.)
- vv) [...];
- ww) (Revogado.)
- xx) (Revogado.)
- yy) (Revogado.)
- zz) (Revogado.)

3 — (Revogado.)

Artigo 4.º

[...]

[...]:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) [...];
- c) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF ALG) — aprovado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro;
- d) [...];
- e) Plano Diretor Municipal de Faro (PDM) — ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 174/1995, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor.
- f) (Revogado.)



Artigo 5.º

[...]

1 — O vocabulário urbanístico utilizado no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro e no Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro (RUEMF).

2 — Em caso de divergência dos diplomas referidos no número anterior, prevalece o disposto no RJUE e no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, com as seguintes especificações:

a) Área de construção acima da cota de soleira — Somatório das áreas de todos os pisos acima da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão sem pé-direito regulamentar, medida em cada piso pelo perímetro exterior das paredes exteriores;

b) Área de construção abaixo da cota de soleira — Somatório das áreas de todos os pisos abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em cave sem pé-direito regulamentar, medida em cada piso pelo perímetro exterior das paredes exteriores;

c) Área total de construção acima da cota de soleira — somatório das áreas de construção acima da cota de soleira de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território, não destinados a equipamento de utilização coletiva;

d) Área total de construção abaixo da cota de soleira — somatório das áreas de construção abaixo da cota de soleira de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território, não destinados a equipamento de utilização coletiva.

Artigo 6.º

[...]

1 — [...]:

a) [...];

b) [...];

a. [...];

b. [...].

c) [...]:

a. [...];

b. [...];

c. Perigosidade de incêndio rural.

d) [...];

a. [...];

b. [...];

c. [...];

d. (Revogado.)

2 — A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no número anterior e nas áreas abrangidas pelos demais planos, programas e regulamentos referidos no Artigo 4.º, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

Artigo 7.º

[...]

1 — [...].

2 — [...]:

a) [...].

b) (*Revogado.*)

Artigo 8.º

[...]

Os riscos naturais correspondem ao risco sísmico e às zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias identificadas na Planta de delimitação das áreas com risco de inundação (PUP 49) e integram as áreas adjacentes à Ribeira da Lavadeiras.

Artigo 9.º

[...]

1 — A ocupação das zonas inundáveis em solo rústico obedece aos seguintes condicionalismos:

a) É interdita a construção de novas edificações;

b) [...];

c) As edificações existentes em zona inundável do solo rústico não podem ser objeto de obras de ampliação.

2 — A ocupação das zonas inundáveis em solo urbano obedece aos seguintes condicionalismos:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) Além do cumprimento das demais disposições legais e constantes neste regulamento, os proponentes são responsáveis pela identificação da cota máxima de cheia no local onde pretendem intervir e pela apresentação de soluções técnicas que não prejudiquem terceiros e que, simultaneamente, assegurem a salvaguarda de pessoas e bens, não só ao nível do edificado, mas também de acessos, estacionamento e arranjos exteriores.

3 — [...].

4 — Todos os projetos a desenvolver para operações urbanísticas, na área de intervenção do PUP, devem expressamente demonstrar o cumprimento das regras que asseguram o adequado comportamento sísmico das edificações, nos termos legais aplicáveis.

Artigo 12.º

Classificação e qualificação do solo

1 — A área de intervenção do Plano é constituída, em função do destino básico dos terrenos que a constituem, por solo urbano e solo rústico.

2 — O solo rústico da área de intervenção do Plano é composto pelas seguintes categorias:

a) Outros espaços agrícolas:

i) Parque agro-urbano;

b) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações.

3 — O solo urbano da área de intervenção do Plano é composto pelas seguintes categorias:

- a) Espaços de uso especial;
- i) Equipamentos;
- ii) Infraestruturas estruturantes;
- b) Espaços habitacionais;
- c) Espaços verdes.

Artigo 13.º

Outros espaços agrícolas — Parque agro-urbano

1 — Os outros espaços agrícolas — parque agro-urbano encontram-se identificados na planta de zonamento (PUP 01) e incluem áreas de RAN, obedecendo aos respetivos regimes de uso e aproveitamento do solo e correspondem a uma área que pretende valorizar a zona de transição urbano-rural do PUP, por forma a promover a partilha de conhecimento a partir do envolvimento direto da população local, salvaguardando solos e atividades agrícolas.

2 — Esta área deve integrar uma multifuncionalidade de atividades e práticas agrícolas, como uso dominante, que transcendem a prática tradicional maioritariamente associada à produção do alimento, tais como a agricultura recreativa, terapêutica, social e comunitária, podendo integrar edifícios de apoio às mesmas e outros usos compatíveis com o solo rústico, nomeadamente hortas periurbanas, quintas pedagógicas, turismo no espaço rural (TER), a manutenção das habitações dos proprietários e respetivos anexos, apoios agrícolas, e a implantação de vias cicláveis, entre outras permitidas pela legislação específica aplicável.

3 — Os outros espaços agrícolas — Parque agro-urbano, integram o Parque Verde, o qual faz parte da UOPG1, identificada na planta de zonamento, cujo programa específico de utilização e ocupação consta do artigo 37.º do presente regulamento.

4 — Nos outros espaços agrícolas — parque agro-urbano são proibidas novas edificações, com exceção das edificações de apoio previstas no PDMF, desde que essa necessidade seja confirmada pelos serviços setoriais competentes e desde que a sua localização esteja em conformidade com as disposições do artigo 9.º do presente regulamento.

5 — Deverá garantir-se a preservação do carácter agrícola tradicional e a manutenção da aptidão natural destas áreas, do seguinte modo:

- a) As práticas agrícolas a aplicar deverão ser compatíveis com a preservação das características dos solos e promover o uso de espécies fruteiras características do pomar tradicional do Algarve;
- b) A atividade agrícola deverá ser praticada com recurso mínimo a estufas.

6 — Nesta subcategoria encontram-se expressamente vedadas todas as ações que tenham como resultado direto ou indireto o aumento do volume de água subterrânea extraído.

Artigo 14.º

Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações

1 — Os espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou outros tipos de ocupação humana correspondem àqueles solos que não implicam a classificação como solo urbano, permitindo usos múltiplos em atividades compatíveis com o solo rústico.

2 — Os espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas encontram-se delimitados na planta de zonamento (PUP 01) e correspondem a uma área destinada à ampliação do novo cemitério de Faro e infraestruturas viárias de acesso, correspondente à UOPG2.

3 — Os espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas correspondem ainda a uma área destinada à construção do troço da 3.ª Circular, integrado na UOPG1 e na UOPG3.

Artigo 16.º

[...]

1 — A edificação em solo urbano fica sujeita às regras estabelecidas no presente Regulamento, sem prejuízo das estabelecidas noutros planos municipais de ordenamento do território aplicáveis.

2 — No solo urbano, as áreas que coincidam com servidões ou restrições de utilidade pública respeitam os preceitos legais em vigor e o disposto no presente Regulamento.

3 — *(Revogado.)*

4 — Todos os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas obedecem, sem prejuízo do disposto no presente Regulamento, ao estabelecido no Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro.

Artigo 17.º

[...]

No solo urbano é interdita:

a) A instalação de atividades industriais, salvo aquelas que, a verificar caso a caso, os interessados demonstrem serem compatíveis com os usos previstos no que respeita a ruído, qualidade do ar e efluentes produzidos;

b) A instalação de quaisquer operações de gestão de resíduos e de armazenamento de materiais explosivos;

c) A instalação de agropecuárias;

d) A instalação de estufas;

e) *(Revogado.)*

f) Toda e qualquer ação que tenha como resultado direto ou indireto o aumento do volume de água subterrânea extraído.

Artigo 18.º

[...]

1 — O solo urbano destina-se a habitação, comércio, serviços, restauração e bebidas, ao turismo, e equipamentos de utilização coletiva social, cultural, de recreio, de lazer e desportivos.

2 — [...].

Artigo 27.º

[...]

As cedências a integrar o domínio municipal, nomeadamente quanto a espaços verdes de utilização coletiva, bem como a equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas estruturantes, são as identificadas no artigo 65.º-A e no anexo E do presente regulamento, aplicáveis exclusivamente às parcelas de natureza privada.

Artigo 29.º

Espaços de Uso Especial — Equipamentos

1 — O espaço de uso especial — Equipamentos, corresponde à área do Complexo Desportivo de Faro, que se encontra numa fase de desenvolvimento muito avançada, já com grande parte das infraestruturas desportivas previstas executadas e em funcionamento.

2 — O uso dominante nesta subcategoria é o correspondente a equipamentos, infraestruturas de interesse coletivo ou serviço público instalado, admitindo-se a coexistência com outros usos distintos dos referidos no número anterior que lhes estejam associados funcionalmente ou que constituam atividades complementares.

3 — *(Revogado.)*

4 — O Espaço de Uso Especial — Equipamentos, encontra-se delimitado na Planta de Zonamento (PUP 01), está integrado nas UOPG1 e UOPG3, cujos conteúdos programáticos e parâmetros urbanísticos estão definidos no artigo 65.º-A do presente regulamento, e está quantificado no quadro de valores globais constante do anexo A do presente regulamento.

5 — O número máximo de pisos admitido para esta subcategoria de espaços, aplicável a edificações não destinadas a equipamento, é de 5 pisos acima da cota de soleira, podendo ser criado 1 piso abaixo da cota de soleira, destinado a estacionamento, desde que assegurado o cumprimento das disposições constantes do artigo 9.º do presente regulamento, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 35.º-D.

6 — A implantação das edificações não destinadas a equipamento não pode ultrapassar o alinhamento fixado na planta de zonamento.

7 — A realização de operações urbanísticas nesta subcategoria de espaços respeita as disposições constantes do Capítulo IX do presente regulamento.

8 — Os equipamentos de utilização coletiva são dimensionados em função das necessidades da população a que se destinam e não são contabilizados para efeitos do índice de utilização (Iu).

Artigo 31.º

Espaços habitacionais

1 — O espaço habitacional encontra-se delimitado na planta de zonamento (PUP 01), integra a UOPG1, cujo conteúdo programático e parâmetros urbanísticos estão definidos no artigo 65.º-A do presente regulamento, e está quantificado no quadro de valores globais constante do anexo A do presente regulamento.

2 — Esta categoria de espaços destina-se preferencialmente ao uso habitacional.

3 — Admite-se a afetação total ou parcial dos dois primeiros pisos das novas edificações a atividades económicas, desde que:

- a) Sejam compatíveis com o uso habitacional dominante;
- b) Seja assegurado o acesso direto ao exterior, independente das entradas de uso habitacional.

4 — Admite-se, ainda, a afetação total ou parcial das novas edificações a empreendimentos turísticos, atividades económicas ou a equipamentos de utilização coletiva de exploração privada, junto ao nó de ligação da Estrada da Penha com a 3.ª Circular, confinante ao Parque Verde.

5 — Da área total de construção destinada ao uso habitacional, prevista para esta categoria de espaços, 10 % deve ser afetada a habitação a custos controlados.

6 — O número máximo de pisos admitido para esta categoria de espaços é de 6 pisos acima da cota de soleira, podendo ser criado 1 piso abaixo da cota de soleira, destinado a estacionamento, desde que assegurado o cumprimento das disposições constantes do artigo 9.º do presente regulamento, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 35.º-D.

7 — A implantação das edificações deve cumprir o disposto no artigo 35.º-A.

8 — A realização de operações urbanísticas nesta categoria de espaços respeita as disposições constantes do Capítulo IX do presente regulamento.

9 — Os equipamentos de utilização coletiva que eventualmente se localizem nesta categoria são dimensionados em função das necessidades da população a que se destinam e não são contabilizados para efeitos do índice de utilização (Iu).

Artigo 36.º

[...]

1 — [...].

2 — A estrutura ecológica integra o solo rústico e o solo urbano do Plano, está presente em todas as categorias de espaços e é constituída pelo parque verde, pelos espaços verdes e por linhas de água e bacias de retenção, com a disciplina de ocupação definida nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 37.º

[...]

1 — A área identificada na planta de zonamento (PUP 01) como Parque Verde corresponde a parte da área da Quinta da Penha e desempenha uma importante função de regulação e proteção ambiental, controlando os escoamentos hídricos e atmosféricos e aumentando o conforto bioclimático, contribuindo para a melhoria da qualidade do ambiente urbano confinante e está vocacionada como uso dominante, para o desenvolvimento de hortas periurbanas, preferencialmente nos modelos de “horta comunitária”, “horta social” e “horta/quinta pedagógica”, admitindo-se ainda, complementarmente, outras atividades recreio e lazer, lúdicas, culturais e desportivas, as quais promovem a transição entre o meio urbano e o meio rural.

2 — *(Revogado.)*

3 — O programa paisagístico a elaborar para o Parque Verde, tem como objetivo a valorização, diversificação e o incentivo da sua utilização coletiva, e deve obedecer aos seguintes critérios:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...].

4 — *(Revogado.)*

5 — No parque verde só são permitidos os seguintes tipos de instalações:

- a) [...];
- b) *(Revogado.)*
- c) *(Revogado.)*

d) Vias cicláveis, caminhos pedestres, zonas de estadia, Instalações de recreio e lazer complementares às atividades agrícolas previstas no n.º 1 e mobiliário urbano de apoio e qualificação do espaço público.

6 — [...].

7 — Os projetos do parque verde, na área correspondente a parte da Quinta da Penha, deverão contemplar a reabilitação e reutilização dos caminhos e conjuntos de vegetação que sejam passíveis de serem considerados um testemunho das atividades agrícolas que outrora ali se desenvolveram, contribuindo para a preservação da memória e afirmação da sua identidade cultural.

8 — O parque verde integra a UOPG1, sendo uma estrutura verde especialmente vocacionada para a cultura, a prática do desporto e lazer, devendo ser usufruída por toda a população.

Artigo 38.º

[...]

1 — [...]:

a) Proporcionar o enquadramento estético e ambiental com a paisagem envolvente e criar zonas de vivência urbana;

b) Criar zonas verdes de convívio;

c) Criar uma proteção física, visual e sonora das construções relativamente aos canais viários, à requalificação dos espaços que lhes são adjacentes e ao enquadramento e equilíbrio do conjunto edificado, incluindo, nomeadamente, jardins, corredores ecológicos, corredores verdes, largos, pracetas e passeios, com exclusão de logradouros privados;

d) Garantir a proteção e a valorização das linhas de água existentes, e respetivas margens, recorrendo à plantação de espécies ribeirinhas, de modo a formar uma galeria ripícola e, os atravessamentos devem ser garantidos através da construção de passagens hidráulicas que assegurem a não existência de obstáculos à livre circulação da água.

2 — Nos espaços verdes só são admitidos os seguintes tipos de ocupações e usos:

- a) [...];
- b) (Revogado.)
- c) (Revogado.)

3 — (Revogado.)

4 — [...].

5 — Os projetos a desenvolver devem ser precedidos de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente e garantir o cumprimento do estabelecido no artigo 59.º do presente regulamento.

Artigo 42.º

Linhas de Água e bacias de retenção

1 — As linhas de águas e bacias de retenção correspondem à Ribeira das Lavadeiras, aos efluentes existentes na área de intervenção do Plano e à criação de bacias de retenção, sendo vedadas todas as ações não previstas na legislação específica.

2 — As linhas de água e bacias de retenção devem ser protegidas por maciços e cortinas arbóreo/arbustivas, nas respetivas margens, com o objetivo de constituir uma proteção e valorização destas, constituindo faixas plantadas com espécies ribeirinhas, de modo a formar uma galeria ripícola.

3 — Os atravessamentos a serem efetuados pelas linhas de águas serão garantidos através da construção de passagens hidráulicas que assegurem a não existência de obstáculos à livre circulação da água.

4 — A representação gráfica das bacias de retenção é indicativa, ficando a sua solução final sujeita a parecer das entidades competentes em sede de procedimento de controlo prévio.

Artigo 43.º

[...]

1 — Toda a área do Plano é classificada como zona mista, nos termos do Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, identificando-se ainda uma zona mista especial.

2 — [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

3 — [...].

Artigo 44.º

[...]

1 — Aquando do controlo prévio das operações urbanísticas, nos termos do RJUE, nas faixas marginais das redes rodoviária, dos estabelecimentos de ensino, saúde e segurança social devem ser previstas medidas de minimização do ruído.

2 — [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

3 — Na área do Parque Verde identificada como “Zona mista especial”, devem ser previstas medidas de minimização do ruído de modo a preservar os níveis sonoros o mais baixo possível e valorizadas as sonoridades positivas de acordo com os desejos da população.

Artigo 45.º

[...]

1 — [...].

2 — [...]:

- a) Rede rodoviária estruturante;
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) Redes de distribuição de energia elétrica;
- f) *(Revogado.)*
- g) [...];
- h) [...];
- i) [...];
- j) [...].

3 — [...].

Artigo 46.º

Rede Rodoviária estruturante

1 — A rede viária estruturante do Plano inclui as infraestruturas compostas pelas acessibilidades à Quinta da Penha, que serão asseguradas a partir da EM 518 (Estrada da Penha) a Nascente, da EM 519 a Poente, da variante à EN 125 a Nordeste, da EN 125 e da Av. Cidade de Hayward a Sul.

2 — A rede viária estruturante do Plano será articulada pela 3.ª Circular de Faro, a qual realizará a envolvência da cidade de Faro na sua zona de expansão a Norte e constituirá um acesso privilegiado às zonas centrais da cidade, sendo todos os restantes arruamentos a criar no interior da área de intervenção do Plano integrados na rede viária local não prevista no Plano.

3 — Os traçados preliminares e indicativos propostos para as plataformas das vias previstas encontram-se definidos na planta com o traçado das infraestruturas viárias (PUP 38) e nos perfis longitudinais e transversais (PUP 29 e 30), sujeitos aos ajustes decorrentes dos respetivos projetos de execução e pareceres das entidades competentes.

4 — *(Revogado.)*

Artigo 47.º

[...]

1 — A dotação de estacionamento a exigir nas categorias dos espaços habitacionais e nos espaços de uso especial do Plano é de 1 lugar por cada 75,00 m² de área de construção não destinada a equipamentos, a distribuir por estacionamento público e privado.

2 — Para os empreendimentos turísticos aplica-se a Portaria n.º 327/2008 de 28 de abril, na redação dada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, ou outra que esteja em vigor para o mesmo efeito.

3 — *(Revogado.)*

4 — [...].

5 — Para o uso habitacional fixa-se em 1 lugar/fogo, da dotação de estacionamento referida no número um do presente artigo, a localizar no interior dos lotes a criar, podendo a restante dotação destinada ao uso habitacional ser integrada como estacionamento público.

6 — O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios referidos no n.º 1 do presente artigo é acrescido de 20 % para estacionamento público, obrigatoriamente, para criação do parque de estacionamento dissuasor previsto na área de intervenção do Plano.

Artigo 48.º

Isenções e reduções à dotação de estacionamento

1 — O Município poderá decidir pela isenção total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida no artigo anterior, sem prejuízo da legislação específica aplicável, quando se verifique e comprove uma das seguintes condições:

- a) As características geológicas do solo não sejam adequadas à construção de caves;
- b) Os níveis freáticos não sejam adequados à construção de caves;
- c) A construção de caves comprometa a segurança de edificações confinantes;
- d) Interferência com equipamentos e infraestruturas e ainda da funcionalidade dos sistemas de circulação públicos.

2 — Sem prejuízo da legislação específica aplicável, não ficam obrigadas à dotação de estacionamento prevista no artigo anterior as obras de alteração ou ampliação de edificações existentes de que não resulte um acréscimo de área total de construção superior a 30 % da área original.

3 — *(Revogado.)*

Artigo 49.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — No ato de controlo prévio das operações urbanísticas serão fixadas as condições a que o afluyente deverá obedecer, nomeadamente quanto a caudais e cargas admissíveis, bem como a situações em que poderão ser reajustadas, admitindo-se correções e adaptações dos traçados e das características das redes, em função dos pareceres emitidos pelas entidades responsáveis.

Artigo 59.º

[...]

1 — *(Revogado.)*

2 — Na área de intervenção do PUP foram identificadas as zonas de sensibilidade arqueológica, do "Amendoal", "Penha", "Vale Carneiros", "Ermida de S. Cristóvão", "Necrópole do Amendoal", edificações do século XVIII inventariadas na Carta do Património de Faro e ilustradas na planta de valores culturais e naturais (PUP 27), a qual identifica:

- a) As edificações que devem ser objeto de obras de demolição;
- b) Os elementos patrimoniais correspondentes a edificações a manter, que podem ser objeto de obras de conservação, de alteração e/ou de ampliação;
- c) Outros valores culturais, tais como poços, tanques e noras que devem ser mantidos, recuperados e integrados nos usos das propriedades.

3 — Todas as operações urbanísticas que prevejam intervenções no solo e subsolo ou obras de demolição de edifícios existentes nas áreas previstas no número anterior, bem como operações urbanísticas em áreas superiores a 0,5 hectares, mesmo que ainda sem património arqueológico referenciado, devem ser instruídas com parecer vinculativo sobre a componente arqueológica emitido pelo órgão competente da Administração Central e informação do arqueólogo do serviço de Arqueologia da Câmara Municipal, devendo ainda ser observado o seguinte:

a) [...];

b) [...];

- c) [...];
- d) [...].

- 4 — [...].
- 5 — [...].

6 — Em resultado das intervenções arqueológicas, acima referidas, poderão eventualmente resultar alterações às operações urbanísticas, de modo a ser possível preservar ou musealizar eventuais estruturas arqueológicas.

Artigo 60.º

[...]

Na área de intervenção do Plano todas as operações urbanísticas devem observar as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, assegurando o cumprimento das normas técnicas sobre a acessibilidade previstas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação em vigor.

Artigo 61.º

[...]

1 — Devem ser adotadas todas as medidas de segurança contra o risco de incêndios, respeitando ainda todas as normas aplicáveis na construção, instalação e funcionamento de todos os edifícios, previstas na legislação em vigor, a fim de:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

2 — Na área de intervenção do PUP devem ser instalados marcos de água, nos termos da legislação específica, a desenvolver nos projetos das operações urbanísticas.

Artigo 63.º

[...]

Os instrumentos de execução do Plano são os previstos nos artigos seguintes, podendo o município adotar outros instrumentos previstos na legislação em vigor.

Artigo 64.º

[...]

1 — A concretização, no território do Plano, da UOPG1 desenvolve-se através do sistema de iniciativa dos interessados ou do sistema de cooperação previstos, respetivamente, no artigo 149.º e artigo 150.º do RJIGT.

2 — A concretização, no território do Plano, da UOPG2 desenvolve-se no âmbito da realização da operação urbanística a cargo do Município, no seguimento de prévio procedimento de contratação pública para a empreitada.

3 — A concretização, no território do Plano, da UOPG3 desenvolve-se fora de sistemas de execução, podendo ser realizada por meio de operações urbanísticas tal como definidas no RJUE.

4 — No âmbito dos sistemas de execução referidos no n.º 1 do presente artigo, os direitos e obrigações dos participantes no desenvolvimento da UOPG1 são definidos por contrato de urbanização, a formalizar nos termos do REPPTMF e dando cumprimento às disposições constantes do Capítulo X do presente regulamento.

5 — Para garantia do cumprimento da programação definida pode a câmara municipal adotar o sistema de imposição administrativa previsto no artigo 151.º do RJIGT.

Artigo 65.º

[...]

Os critérios de prioridade das intervenções necessárias à execução do Plano são definidos pelo município, de acordo com o programa de execução e plano de financiamento do PUP e com base nos seguintes princípios:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...].

Artigo 66.º

[...]

1 — A implementação do Plano concretiza-se através de três UOPG delimitadas na planta de zonamento (PUP 01), para efeitos de programação da execução do Plano ou da realização de operações urbanísticas sendo que, dentro da UOPG1, a realização das operações urbanísticas poderá ser antecedida pela delimitação de uma ou mais unidades de execução a definir no estrito cumprimento da programação constante do artigo 65.º do presente regulamento.

2 — A eventual delimitação de unidades de execução deve respeitar as disposições constantes do artigo 148.º do RJIGT e a instrução do procedimento deve respeitar as disposições aplicáveis do REPPTMF.

3 — O ato administrativo de delimitação de unidades de execução dá origem a contratualização, a formalizar nos termos previstos nos n.º 4 do artigo 64.º do presente regulamento.

4 — Os subsequentes procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas devem respeitar as disposições aplicáveis do RJUE e dar cumprimento à contratualização referida no número anterior.

Artigo 69.º

[...]

1 — A UOPG1 abrange uma única parcela de grandes dimensões não se aplicando a repartição de benefícios e encargos ficando, portanto, sujeita a mecanismos indiretos de perequação como as taxas urbanísticas e as cedências resultantes do Plano, ou de operações urbanísticas com impacto relevante ou impacto semelhante a operação de loteamento.

2 — As operações urbanísticas a realizar na UOPG3 ficam sujeitas a mecanismos indiretos de perequação, como as taxas urbanísticas e as cedências, resultantes do Plano, ou de operações urbanísticas com impacto relevante ou impacto semelhante a operação de loteamento.

Artigo 75.º

[...]

Às situações não previstas no presente regulamento, aplica-se o disposto na legislação e regulamentação vigente.

Artigo 78.º

Entrada em vigor e condições de dinâmica do Plano

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, podendo ser revisto, ou alterado, sempre que a câmara municipal de Faro considere inadequadas as disposições nele consagradas, bem como nas restantes situações previstas na lei.»

Artigo 4.º

Aditamento ao regulamento do PUP

São aditados ao regulamento do PUP os artigos 7.º-A, 13.º-A, 29.º-A, 35.º-A, 35.º-B, 35.º-C, 35.º-D, 35.º-E, 35.º-F, 48.º-A, 63.º-A, 63.º-B e 65.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 7.º-A

Regime geral

1 — No âmbito do direito à informação, as operações urbanísticas a realizar nas áreas de risco identificadas no PUP devem assegurar o cumprimento das seguintes condições:

- a) Quando os prédios objeto de operações urbanísticas, sujeitas a controlo prévio nos termos do RJUE, se localizem total ou parcialmente nas áreas de risco identificadas no Plano, os títulos respetivos devem conter a menção desse facto e identificar expressamente o risco a que estão sujeitos;
- b) Nas áreas sujeitas a riscos, todas as operações urbanísticas deve ser precedidas de parecer do serviço municipal de proteção civil, tendo em vista apoiar ou identificar a melhor solução urbanística possível, para minimizar a vulnerabilidade territorial e o risco associado, considerando as alterações climáticas.

2 — A população integrada nas áreas sujeitas aos riscos identificados no PUP deve ser informada, através do serviço municipal de proteção civil, com campanhas de sensibilização, prevenção e informação sobre os mesmo e sobre as medidas de autoproteção e/ou salvamento.

Artigo 13.º-A

Operações urbanísticas admitidas e parâmetros de intervenção

1 — Nos outros espaços agrícolas — parque agro-urbano, fora da área da UOPG1, apenas são admitidas obras de conservação, alteração e ampliação das edificações existentes, que apresentem uma estrutura edificada volumetricamente definida, respeitando as disposições do artigo 9.º do presente regulamento e não podendo a ampliação exceder uma área total de construção de:

- a) 2000,00 m², incluindo a área da edificação existente, mantendo o número de pisos original, para o uso de TER;
- b) 500,00 m², incluindo a área da edificação existente, mantendo o número de pisos original, para outros fins;
- c) 300,00 m², incluindo a área da edificação existente, mantendo o número de pisos original, para o uso de habitação.

2 — As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.

3 — As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a proteção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.

4 — As obras referidas no número um do presente artigo devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:

- a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- b) Não implicar aumento do número de pisos preexistentes;

c) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas;

d) Quando a preexistência tenha área superior às indicadas no n.º 1 do presente artigo, considera-se esse valor como área limite.

5 — É interdita a alteração de uso de armazéns e apoios agrícolas.

6 — Ao controlo prévio das operações urbanísticas referidas identificadas no presente artigo não se aplica qualquer sistema de execução e o mesmo fica sujeito às normas do regime jurídico da RAN, do RJUE e do RUEMF.

Artigo 29.º-A

Espaços de Uso Especial — Infraestruturas estruturantes

1 — O espaço de uso especial — Infraestruturas estruturantes, corresponde à área do solo urbano prevista para a implementação do troço da 3.ª circular de Faro que integra a área de intervenção do Plano.

2 — A 3.ª circular de Faro configura a infraestrutura rodoviária estruturante do Plano e encontra-se melhor identificada no artigo 46.º do presente regulamento, a qual é abrangida pelas UOPG 1 e UOPG 3.

3 — A instalação desta infraestrutura no território respeita as disposições constantes do Capítulo IX do presente regulamento.

Artigo 35.º-A

Alinhamentos

1 — Os alinhamentos fixados na planta de zonamento (PUP01) correspondem aos mínimos admissíveis em relação aos limites dos arruamentos confinantes podendo sofrer alterações na zonas junto aos nós de ligação a outros arruamentos a criar, devidamente fundamentados com os projetos dos arruamentos respetivos.

2 — Podem ser aceites diferentes alinhamentos desde que apresentem uma distância superior aos limites dos arruamentos confinantes e se fundamentem no cumprimento de normas ou condições do Plano e na solução arquitetónica proposta para a operação urbanística.

3 — Para além do alinhamento a adotar, conforme previsto nos números anteriores, a implantação das edificações pode apresentar um recuo em relação ao alinhamento, a fundamentar no procedimento de controlo prévio da operação urbanística.

Artigo 35.º-B

Altura das edificações

A altura das edificações é contada desde a cota de soleira até ao ponto mais alto da edificação, incluindo a cobertura e demais volumes edificadas nelas existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável, com as seguintes particularidades:

a) Não se considera piso em cave quando existir uma diferença igual ou superior a 2 metros entre a cota do arruamento e a cota da face inferior da laje do pavimento do rés-do-chão;

b) Consideram-se pisos as sobrelojas que tenham pé-direito mínimo regulamentar.

Artigo 35.º-C

Profundidade das edificações

1 — A profundidade de empena máxima das novas edificações previstas para os espaços habitacionais, não isoladas, é de 15 m, excluindo eventuais corpos balançados.

2 — Excetuam-se do estabelecido no número anterior, os edifícios isolados e os edifícios ou pisos de edifícios respeitantes a outros usos que não o habitacional.

Artigo 35.º-D

Caves

1 — Sempre que seja necessária a construção de caves, a pretensão deve ser acompanhada por:

- a) Um estudo hidrogeológico comprovativo de que a solução proposta é viável e que não afeta o sistema de drenagem natural existente, o qual será sujeito a parecer das entidades competentes;
- b) Um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente e que garanta o cumprimento do estabelecido para o património cultural, pelo presente regulamento.

2 — As caves destinam-se preferencialmente a estacionamento automóvel, exceto nas situações de empreendimentos turísticos relativamente aos quais se admitem em cave equipamentos e serviços complementares que, pelas suas características, são frequentemente instalados em cave.

3 — Os pisos abaixo da cota de soleira não poderão ultrapassar o número máximo de dois.

4 — Não se admitem caves comuns a duas ou mais edificações, que se localizem em lotes distintos.

5 — As caves devem dispor de sistemas de carregamento de veículos elétricos ou outros veículos “amigos do ambiente”.

Artigo 35.º-E

Residências universitárias

1 — Para efeitos do presente Plano as residências universitárias são consideradas equipamentos complementares ao funcionamento da Universidade do Algarve, com o objetivo único de mitigar o défice de alojamentos desta natureza no concelho de Faro, podendo localizar-se nas categorias do solo urbano do PUP que permitam a edificação.

2 — Nas residências universitárias, as tipologias de alojamento destinadas à acomodação, temporária ou ocasional, de estudantes/investigadores/docentes universitários, podem adotar as dimensões mínimas previstas no quadro de áreas constante do anexo F do presente regulamento, salvaguardados que estejam os princípios construtivos em matéria de segurança, salubridade, iluminação e ventilação natural.

3 — Não é permitida a instalação de aparelhos de combustão em espaço único não autónomo, sendo contudo admitida a instalação de módulo de confeção ou de outro equipamento de cozinha, habitualmente designado por kitchenette, montado em espaço único e não autónomo, desde que sejam asseguradas as devidas condições de ventilação e extração, de forma a garantir a qualidade do ar.

4 — A dotação de estacionamento pode adotar, de modo fundamentado e sujeito a aceitação da câmara municipal, solução diferente do disposto no artigo 47.º do presente regulamento desde que assegure um mínimo de:

- a) 20 % de lugares de estacionamento para o total das tipologias de alojamento, os quais podem ser distribuídos por lugares públicos ou privados.

5 — O presente artigo deixa de ter aplicabilidade com a publicação e entrada em vigor de regulamentação específica destinada a residências universitárias.

Artigo 35.º-F

Sustentabilidade das edificações

1 — As soluções de alimentação elétrica das edificações existentes, a intervencionar ou a construir na área de intervenção do PUP devem preferir a instalação de sistemas provenientes das energias renováveis.

2 — As edificações existentes, a intervencionar ou a construir devem, ainda:

- a) Assegurar o tratamento adequado e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes ou jardins e lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios, de acordo com os critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos;
- b) Utilizar materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;
- c) Adotar soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;

3 — A implementação de empreendimentos turísticos, na área de intervenção do PUP, para além de observar as disposições constantes dos números anteriores, deve ainda assegurar:

- a) A adoção de meios de transporte ‘amigos do ambiente’ e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da orientação e exposição solar dos edifícios, e da utilização de fontes de energia renovável;
- b) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores, bem como tratamento e reciclagem de resíduos, de preferência com recurso a soluções regionais.

Artigo 48.º-A

Pavimentos Exteriores

1 — O traçado dos caminhos pedonais e as vias cicláveis deve, preferencialmente, corresponder à estrutura de caminhos existentes e respeitar a topografia, sendo construídos de forma a garantir a drenagem natural das águas de escoamento, a permeabilidade e/ou semi-permeabilidade da caixa e a uniformidade estética e material da camada de desgaste, em toda a área do Plano.

2 — Os materiais a utilizar em pavimentos exteriores e outras superfícies de inertes deverão respeitar o pavimento dominante preexistente, ser pétreos (em pedra da região), em calçada, em lajetas de betão ou outros similares como inertes compactados ou agregados.

Artigo 63.º-A

Reparcelamento

1 — O reparcelamento é a operação de reestruturação da propriedade que consiste no agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e na sua posterior divisão, com adjudicação dos lotes resultantes aos primitivos proprietários ou a outros interessados.

2 — O reparcelamento pode, ainda, dar origem a parcelas para futura urbanização, nos termos do artigo 162.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, adiante designado RJGT, caso não seja viável a constituição imediata de lotes, conforme disposto no número anterior, situação que deve ser fundamentada e sujeita a aceitação da câmara municipal.

3 — O reparcelamento tem ainda os seguintes objetivos:

- a) Viabilizar a reconfiguração dos limites cadastrais dos terrenos privados abrangidos pelo Plano;
- b) Ajustar às disposições do PUP a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
- c) Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva.

4 — O procedimento da operação de reparcelamento segue as disposições consagradas no RJGT e no regulamento de execução programada de planos territoriais do município de Faro, adiante designado REPPTMF.

Artigo 63.º-B

Demolição

A demolição de edificações existentes, na área de intervenção do PUP, apenas é admitida para efeitos de execução do Plano e dando cumprimento às disposições constantes do artigo 9.º e artigo 59.º do presente regulamento e da planta de valores patrimoniais e naturais (PUP27).

Artigo 65.º-A

Conteúdo programático das UOPG

Para cada UOPG identificada na planta de zonamento (PUP01) são adotados os seguintes conteúdos programáticos:

1 — UOPG1:

a) Objetivos:

Potenciar um urbanismo que respeite a morfologia do local, de forma a proteger os elementos naturais do território, como seja, linhas de água, vistas panorâmicas e zonas de cumeadas;

Garantir a gradual transição entre solo urbano e solo rústico, nomeadamente através da constituição de um Parque Verde que enquadra a Ribeira das Lavadeiras nas franjas do perímetro urbano, mas também corredores verdes associados a percursos pedonais e cicláveis, não descuidando a especificidade da Campina de Faro;

Contribuir para a valorização da entrada Norte da cidade de Faro, promovendo a qualificação/requalificação da EM 519-Estrada da Penha;

Reforçar novas opções de acessibilidade à área de intervenção do PUP, nomeadamente a ligação ao traçado da variante à EN 125 e a aferição do traçado da 3.ª circular a Faro;

Garantir a disponibilidade de habitação para os vários segmentos populacionais, e prever 10 % de habitação a custos controlados cujos fogos deverão ficar distribuídos pela totalidade da área de intervenção do plano;

Prever a instalação de usos comerciais/terciários e equipamentos de natureza social que se revelem complementares ao uso habitacional.

b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:

A área destina-se aos usos habitacional, terciário e turístico, podendo ainda ser criados equipamentos de proximidade compatíveis com a função habitacional;

O índice de utilização (Iu) previsto para o solo urbano da UOPG1 é de 1,0;

O índice de ocupação (Io) previsto para a UOPG1 é de 0,5 e aplica-se apenas na categoria do espaço habitacional;

As cedências para o domínio municipal totalizam 197.460,00 m², conforme anexo E do presente regulamento, destinados a equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas estruturantes (3.ª Circular), espaços verdes e o Parque Verde, distribuídas do seguinte modo:

Solo urbano:

53 700,00 m², destinados a equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas estruturantes (3.ª Circular) e espaços verdes, correspondendo a 0,45 da área total de construção prevista para a categoria do espaço habitacional.

Solo rústico:

143 760,00 m², destinados a infraestruturas estruturantes (3.ª Circular) e Parque Verde.

c) Forma de execução:

Esta UOPG é concretizada através de operações de loteamento ou do reparcelamento da propriedade designada por Quinta da Penha, podendo ser utilizada a prévia delimitação de uma ou mais unidades de execução, caso se justifique.

2 — UOPG2:

a) Objetivos:

Potenciar um urbanismo que respeite a morfologia do local, de forma a proteger os elementos naturais do território, como seja, linhas de água, vistas panorâmicas e zonas de cumeadas;

Promover a ampliação das instalações do Novo Cemitério de Faro;

Contribuir para a valorização da entrada Norte da cidade de Faro, promovendo a qualificação/requalificação da EM 519-Estrada da Penha.

b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:

A área desta UOPG não está sujeita a indicadores ou parâmetros urbanísticos em função da utilização prevista, destinada exclusivamente a equipamento e infraestruturas de acesso.

c) Forma de execução:

Esta UOPG é concretizada através realização da empreitada, a cargo do Município, no seguimento de prévio procedimento de contratação pública.

3 — UOPG3:

a) Objetivos:

Potenciar um urbanismo que respeite a morfologia do local, de forma a proteger os elementos naturais do território, como seja, linhas de água, vistas panorâmicas e zonas de cumeadas;

Contribuir para a valorização da entrada Nascente da cidade de Faro, promovendo a qualificação/requalificação dos respetivos eixos viários, Avenida Cidade de Hayward e EM 518;

Reforçar novas opções de acessibilidade à área de intervenção do PUP, nomeadamente a ligação ao traçado da variante à EN 125 e a aferição do traçado da 3.ª circular a Faro;

Promover uma efetiva mobilidade quer em termos rodoviários, transportes coletivos e circuitos pedonais e cicláveis, sobretudo ao nível da interligação dos principais equipamentos existentes: Universidade do Algarve — Campus da Penha; Complexo Desportivo; e o Parque Verde previsto;

Prever a instalação de usos comerciais/terciários que se revelem complementares aos principais equipamentos existentes nesta área como seja a Universidade do Algarve- Campus da Penha e Complexo Desportivo;

Identificar e realçar as principais potencialidades desta área, designadamente quanto à previsão da instalação de uma unidade hoteleira, reavaliando os usos predominantes previstos no PDM de Faro para a área de intervenção desta UOPG;

Concretizar no território o programa base do complexo desportivo de Faro.

b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:

A área destina-se aos usos públicos de equipamentos de utilização coletiva, podendo ainda ser criados usos de atividades económicas e empreendimentos turísticos compatíveis e complementares com a função principal;

Os empreendimentos turísticos a implementar terão um máximo de 184 unidades de alojamento;

O índice de utilização (Iu) previsto para o solo urbano da UOPG3 é de 1,0, aplicável exclusivamente às parcelas de natureza privada;



O índice de ocupação (Io) previsto para a UOPG3 é de 0,5, aplicável exclusivamente às parcelas de natureza privada;

As cedências para o domínio municipal totalizam 2.826,00 m², conforme anexo E do presente regulamento, destinados a proteção da Ribeira das Lavadeiras, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas estruturantes (3.ª Circular).

c) Forma de execução:

Esta UOPG é concretizada por meio de operações urbanísticas tal como definidas no RJUE.»

Artigo 5.º

Alteração aos anexos do regulamento do PUP

São alterados os Quadros de valores globais, de zonamento e urbanimétrico, constantes dos anexos A, B e D do regulamento do PUP, que se republicam em anexo à presente alteração e dela fazem parte integrante.

Artigo 6.º

Aditamento aos anexos do regulamento do PUP

É aditado o Quadro de cedências, constante do anexo E, e o Quadro de Áreas Mínimas para Residências Universitárias, constante do anexo F do regulamento do PUP, que se publicam em anexo à presente alteração e dela fazem parte integrante.

Artigo 7.º

Norma revogatória

São revogados os artigos 10.º, 11.º, 15.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 28.º, 30.º, 32.º, 33.º, 34.º, 35.º, 39.º, 40.º, 41.º, 67.º, 68.º, 70.º, 71.º, 72.º e 73.º, bem como o anexo C — Quadro de áreas, do regulamento do PUP.

Artigo 8.º

Republicação

É republicado em anexo, que faz parte integrante do presente regulamento, o regulamento do PUP com a redação atual e respetivos anexos.

Artigo 9.º

Entrada em vigor

A alteração ao PUP entra em vigor no dia imediato à sua publicação no *Diário da República*.

1.ª Alteração do Plano de Urbanização da Penha

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto, âmbito territorial e natureza jurídica

1 — O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Urbanização da Penha, adiante designado por Plano ou abreviadamente por PUP, o qual tem por objetivo a transformação e orde-

namento da paisagem da Quinta da Penha e área envolvente, com uma superfície total de cerca de 61,4 hectares, cujos limites estão expressos na Planta de Zonamento (PUP 01).

2 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública, quer de iniciativa privada ou cooperativa.

Artigo 2.º

Objetivos

1 — O Plano visa os seguintes objetivos:

a) Articular a intervenção do Plano com os planos hierarquicamente superiores e com aqueles que incidam sobre áreas limítrofes (Plano de Urbanização do Vale da Amoreira e o plano que vier a ser elaborado para toda a zona norte da cidade de Faro — Plano de Urbanização da Coroa Norte da Cidade de Faro;

b) Garantir a gradual transição entre solo urbano e solo rural, nomeadamente através da constituição de um Parque Verde que enquadra a Ribeira das Lavadeiras nas franjas do perímetro urbano, mas também de corredores verdes associados a percursos pedonais e cicláveis, não descurando a especificidade da Campina de Faro;

c) Adequar o perímetro urbano definido no PDM em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana proposta;

d) Contribuir para a valorização da entrada Nascente e Norte da cidade de Faro, promovendo a qualificação/requalificação dos respetivos eixos viários, Avenida Cidade de Hayward, EM 518 e a EM 519-Estrada da Penha;

e) Reforçar novas opções de acessibilidade à área de intervenção do Plano, nomeadamente a ligação ao traçado da variante à EN 125 e a aferição do traçado da 3.ª circular a Faro;

f) Promover uma efetiva mobilidade na área de intervenção, quer em termos rodoviários, transportes coletivos e circuitos pedonais e cicláveis, sobretudo ao nível da interligação dos principais equipamentos existentes na área de intervenção: Universidade do Algarve — Campus da Penha, Novo Cemitério de Faro, Complexo Desportivo e o Parque Verde proposto;

g) Garantir a disponibilidade de habitação para os vários segmentos populacionais, e prever 10 % de habitação a custos controlados;

h) Prever a instalação de usos comerciais/terciários que se revelem complementares ao uso habitacional e aos principais equipamentos existentes nesta área, como seja, a Universidade do Algarve — Campus da Penha, Novo Cemitério de Faro e Complexo Desportivo;

i) Identificar e realçar as principais potencialidades desta área, designadamente quanto à instalação de estabelecimentos hoteleiros, reavaliando os usos predominantes previstos no PDM de Faro para a área de intervenção do Plano;

j) Reforçar a área em termos de equipamentos de natureza social;

k) Enquadrar os usos propostos pelo Programa Base do Complexo Desportivo de Faro, aprovado em reunião de câmara de 15/07/2003 e subseqüentes aprovações;

l) Diferenciar positivamente a área de intervenção através da aplicação de tecnologias mais amigas do ambiente, sustentáveis, providenciar que seja uma área isenta de barreiras arquitetónicas e urbanísticas, e que se afirme como uma nova centralidade na cidade de Faro;

2 — A 1.ª alteração do Plano integra ainda os seguintes objetivos:

a) Adaptar a solução urbana na área do complexo desportivo à estratégia municipal a desenvolver para a concretização do referido complexo, assegurando a sustentabilidade financeira das ações propostas e a compatibilidade com a categoria do uso do solo e programa estabelecidos no PDM de Faro, garantindo ainda a adequação à infraestrutura rodoviária executada no âmbito da construção da 2.ª fase da variante a Faro à EN 125;

b) Adaptar a solução urbana na área correspondente ao solo urbano que integra a UOPG1, garantindo a predominância do uso habitacional e a fixação de usos complementares à função

residencial, assim como o uso terciário na área confinante com a futura 3.ª circular de Faro, em articulação com o parque verde proposto;

c) Reequacionar a distribuição das obrigações e encargos, assim como a programação e financiamento das ações previstas em sede do Programa de Execução e Plano de Financiamento no sentido de adequar as mesmas aos valores atuais e garantir a sustentabilidade das ações preconizadas, garantindo ainda a compatibilização com o disposto no Regulamento de Execução Programada de Planos Territoriais do Município de Faro, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 18, de 25 de janeiro de 2018.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento — PUP 01;
- c) Planta de Condicionantes — PUP 02 e 2A;

2 — O Plano é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos e peças desenhadas:

- a) Relatório;
- b) Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico;
- c) Estudo de Tráfego;
- d) Avaliação Acústica e Mapas de Ruído;
- e) Programa de Execução e Financiamento;
- f) Planta de Localização — PUP 03;
- g) Planta de Enquadramento — PUP 04;
- h) Fotografia Aérea — PUP 05;
- i) Planta da Situação Existente — PUP 06;
- j) Planta do Cadastro — PUP 07;
- k) Extrato PDM — Planta de Ordenamento — Classificação do uso do solo — PUP 08;
- l) Extrato de PDM — Planta de Condicionantes Especiais — PUP 09;
- m) Extrato de PDM — Pl. Cond. — Servidões e Restrições de Utilidade Pública — PUP 10;
- n) Extrato de PDM — Planta de Condicionantes RAN — PUP 11;
- o) Extrato do Plano Verde de Faro — PUP 12;
- p) Extrato de Planta da Rede Natura 2000 (habitats) — PUP 13;
- q) Extrato de Plano de Bacia Hidrográfica (PBH) das Ribeiras do Algarve — - Enquadramento Territorial — PUP 14;
- r) Extrato de planta do PROF Algarve — PUP 15;
- s) Extrato de Planta do PROT Algarve — PUP 16;
- t) Proposta de Alteração do PDM — Pl. Ordenamento — Classificação do uso do solo — PUP 17;
- u) Altimetria e Hipsometria — PUP 18;
- v) Fisiografia/Hidrologia — PUP 19;
- w) Bacias Hidrográficas e Passagens Hidráulicas — PUP 20;
- x) Declives — PUP 21;
- y) Exposições — PUP 22;
- z) Geologia — PUP 23;
- aa) Solos — PUP 24;
- bb) Capacidade de Usos do Solo — PUP 25;
- cc) Caminhos e Estruturas Construídas Existentes — PUP 26;
- dd) Planta dos Valores Naturais e Culturais — PUP 27;
- ee) Estrutura Ecológica Proposta — PUP 28;
- ff) Perfis Longitudinais e transversais — PUP 29 e 30;
- gg) (Revogado.)
- hh) (Revogado.)

- ii) (Revogado.)*
 - jj) (Revogado.)*
 - kk) Planta com o Traçado das Infraestruturas Rodoviárias — PUP 38;*
 - ll) Planta com o Traçado da Rede de Distribuição de Água — PUP 39;*
 - mm) Planta com o Traçado da Rede de Drenagem Doméstica e Pluviais — PUP 40;*
 - nn) (Revogado.)*
 - oo) Planta com a Rede de Resíduos Sólidos Urbanos — PUP 42;*
 - pp) Planta com o Traçado da Rede de distribuição de energia elétrica — PUP 43;*
 - qq) (Revogado.)*
 - rr) Planta com o Traçado da Rede de iluminação pública — PUP 45;*
 - ss) Planta com o Traçado da Rede de distribuição de gás natural — PUP 46;*
 - tt) Planta com o Traçado da Rede de telecomunicações — PUP 47;*
 - uu) (Revogado.)*
 - vv) Planta com delimitação das áreas com risco de inundação — PUP 49;*
 - ww) (Revogado.)*
 - xx) (Revogado.)*
 - yy) (Revogado.)*
 - zz) (Revogado.)*
- 3 — *(Revogado.)*

Artigo 4.º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano observa as disposições de hierarquia superior definidas nos seguintes instrumentos de gestão territorial, nomeadamente:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) Plano das Bacias Hidrográficas do Algarve (PBH ALGARVE) — aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 12/2002, de 02 de março;
- c) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF ALG) — aprovado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro;
- d) Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) para o Algarve — aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto (retificado pela declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de Outubro e alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de Dezembro);
- e) Plano Diretor Municipal de Faro (PDM) — ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 174/1995, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor.
- f) *(Revogado.)*

Artigo 5.º

Definições e conceitos

1 — O vocabulário urbanístico utilizado no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro e no Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro (RUEMF).

2 — Em caso de divergência dos diplomas referidos no número anterior, prevalece o disposto no RJUE e no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, com as seguintes especificações:

- a) Área de construção acima da cota de soleira — Somatório das áreas de todos os pisos acima da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão sem pé-direito regulamentar, medida em cada piso pelo perímetro exterior das paredes exteriores;



b) Área de construção abaixo da cota de soleira — Somatório das áreas de todos os pisos abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em cave sem pé-direito regulamentar, medida em cada piso pelo perímetro exterior das paredes exteriores;

c) Área total de construção acima da cota de soleira — somatório das áreas de construção acima da cota de soleira de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território, não destinados a equipamento de utilização coletiva;

d) Área total de construção abaixo da cota de soleira — somatório das áreas de construção abaixo da cota de soleira de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território, não destinados a equipamento de utilização coletiva.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

1 — Na área de intervenção do Plano vigoram as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública representadas na Planta de Condicionantes (PUP 02), designadamente:

a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);

b) Domínio Hídrico:

a. Linhas de água;

b. Leito e margens da linha de água.

c) Condicionantes Especiais:

a. Condução adutora e coletor;

b. Ligação S. Brás Alportel/Nó da 3.ª Circular e faixa de proteção;

c. Perigosidade de incêndio rural.

d) Servidões Administrativas:

a. Via projetada;

b. Linhas de alta tensão existente (15 e 30 Kw);

c. Servidão aeronáutica código 5 e 6.

d. (Revogado.)

2 — A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no número anterior e nas áreas abrangidas pelos demais planos, programas e regulamentos referidos no Artigo 4.º, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III

Áreas de Risco ao Uso do Solo

Artigo 7.º

Definição e identificação

1 — As áreas de risco ao uso do solo são aquelas que apresentam determinadas características territoriais ou que estão sujeitas a fatores específicos que, sem prejuízo das condicionantes legais e respetivos regimes jurídicos vigentes, determinam a necessidade de regulamentação particular adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço.

2 — As áreas de risco identificadas no PUP correspondem a:

- a) Riscos naturais;
- b) (Revogado.)

Artigo 7.º-A

Regime geral

1 — No âmbito do direito à informação, as operações urbanísticas a realizar nas áreas de risco identificadas no PUP devem assegurar o cumprimento das seguintes condições:

- a) Quando os prédios objeto de operações urbanísticas, sujeitas a controlo prévio nos termos do RJUE, se localizem total ou parcialmente nas áreas de risco identificadas no Plano, os títulos respetivos devem conter a menção desse facto e identificar expressamente o risco a que estão sujeitos;
- b) Nas áreas sujeitas a riscos, todas as operações urbanísticas deve ser precedidas de parecer do serviço municipal de proteção civil, tendo em vista apoiar ou identificar a melhor solução urbanística possível, para minimizar a vulnerabilidade territorial e o risco associado, considerando as alterações climáticas.

2 — A população integrada nas áreas sujeitas aos riscos identificados no PUP deve ser informada, através do serviço municipal de proteção civil, com campanhas de sensibilização, prevenção e informação sobre os mesmo e sobre as medidas de autoproteção e/ou salvamento.

SECÇÃO I

Riscos naturais

Artigo 8.º

Identificação

Os riscos naturais correspondem ao risco sísmico e às zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias identificadas na Planta de delimitação das áreas com risco de inundação (PUP 49) e integram as áreas adjacentes à Ribeira da Lavadeiras.

Artigo 9.º

Regime

1 — A ocupação das zonas inundáveis em solo rústico obedece aos seguintes condicionalismos:

- a) É interdita a construção de novas edificações;
- b) É interdita a construção de caves e aterros;
- c) As edificações existentes em zona inundável do solo rústico não podem ser objeto de obras de ampliação.

2 — A ocupação das zonas inundáveis em solo urbano obedece aos seguintes condicionalismos:

- a) É interdita a construção de novas edificações, com exceção das previstas no presente Plano, das correspondentes ao Complexo Desportivo de Faro e ainda as que constituem complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas e desde que se destinem a melhorar a funcionalidade da construção inicial;
- b) Nas exceções previstas na alínea anterior, a cota de soleira do piso térreo das edificações tem que ser superior à cota local da máxima cheia conhecida;
- c) Não é permitida a construção de equipamentos de saúde, ensino, lares de terceira idade e edifícios com importância na gestão de emergência;
- d) No domínio hídrico deve ser salvaguardado o usufruto público para circulação pedonal;

e) Além do cumprimento das demais disposições legais e constantes neste regulamento, os proponentes são responsáveis pela identificação da cota máxima de cheia no local onde pretendem intervir e pela apresentação de soluções técnicas que não prejudiquem terceiros e que, simultaneamente, assegurem a salvaguarda de pessoas e bens, não só ao nível do edificado, mas também de acessos, estacionamento e arranjos exteriores.

3 — Encontram-se expressamente vedadas todas as ações que tenham como resultado direto ou indireto o aumento do volume de água subterrânea extraído.

4 — Todos os projetos a desenvolver para operações urbanísticas, na área de intervenção do PUP, devem expressamente demonstrar o cumprimento das regras que asseguram o adequado comportamento sísmico das edificações, nos termos legais aplicáveis.

SECÇÃO II

Outros Riscos

Artigo 10.º

(Revogado.)

Artigo 11.º

(Revogado.)

CAPÍTULO IV

Classificação e qualificação do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 12.º

Classificação e qualificação do solo

1 — A área de intervenção do Plano é constituída, em função do destino básico dos terrenos que a constituem, por solo urbano e solo rústico.

2 — O solo rústico da área de intervenção do Plano é composto pelas seguintes categorias:

a) Outros espaços agrícolas:

i) Parque agro-urbano;

b) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações.

3 — O solo urbano da área de intervenção do Plano é composto pelas seguintes categorias:

a) Espaços de uso especial:

i) Equipamentos;

ii) Infraestruturas estruturantes;

b) Espaços habitacionais;

c) Espaços verdes.

SECÇÃO II

Solo rústico

Artigo 13.º

Outros espaços agrícolas — Parque agro-urbano

1 — Os outros espaços agrícolas — parque agro-urbano encontram-se identificados na planta de zonamento (PUP 01) e incluem áreas de RAN, obedecendo aos respetivos regimes de uso e aproveitamento do solo e correspondem a uma área que pretende valorizar a zona de transição urbano-rural do PUP, por forma a promover a partilha de conhecimento a partir do envolvimento direto da população local, salvaguardando solos e atividades agrícolas.

2 — Esta área deve integrar uma multifuncionalidade de atividades e práticas agrícolas, como uso dominante, que transcendem a prática tradicional maioritariamente associada à produção do alimento, tais como a agricultura recreativa, terapêutica, social e comunitária, podendo integrar edifícios de apoio às mesmas e outros usos compatíveis com o solo rústico, nomeadamente hortas periurbanas, quintas pedagógicas, turismo no espaço rural (TER), a manutenção das habitações dos proprietários e respetivos anexos, apoios agrícolas, e a implantação de vias cicláveis, entre outras permitidas pela legislação específica aplicável.

3 — Os outros espaços agrícolas — Parque agro-urbano, integram o Parque Verde, o qual faz parte da UOPG1, identificada na planta de zonamento, cujo programa específico de utilização e ocupação consta do artigo 37.º do presente regulamento.

4 — Nos outros espaços agrícolas — parque agro-urbano são proibidas novas edificações, com exceção das edificações de apoio previstas no PDMF, desde que essa necessidade seja confirmada pelos serviços setoriais competentes e desde que a sua localização esteja em conformidade com as disposições do artigo 9.º do presente regulamento.

5 — Deverá garantir-se a preservação do caráter agrícola tradicional e a manutenção da aptidão natural destas áreas, do seguinte modo:

- a) As práticas agrícolas a aplicar deverão ser compatíveis com a preservação das características dos solos e promover o uso de espécies fruteiras características do pomar tradicional do Algarve;
- b) A atividade agrícola deverá ser praticada com recurso mínimo a estufas.

6 — Nesta subcategoria encontram-se expressamente vedadas todas as ações que tenham como resultado direto ou indireto o aumento do volume de água subterrânea extraído.

Artigo 13.º-A

Operações urbanísticas admitidas e parâmetros de intervenção

1 — Nos outros espaços agrícolas — parque agro-urbano, fora da área da UOPG1, apenas são admitidas obras de conservação, alteração e ampliação das edificações existentes, que apresentem uma estrutura edificada volumetricamente definida, respeitando as disposições do artigo 9.º do presente regulamento e não podendo a ampliação exceder uma área total de construção de:

- a) 2000,00 m², incluindo a área da edificação existente, mantendo o número de pisos original, para o uso de TER;
- b) 500,00 m², incluindo a área da edificação existente, mantendo o número de pisos original, para outros fins;
- c) 300,00 m², incluindo a área da edificação existente, mantendo o número de pisos original, para o uso de habitação.

2 — As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou



reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.

3 — As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a proteção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.

4 — As obras referidas no número um do presente artigo devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:

- a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- b) Não implicar aumento do número de pisos preexistentes;
- c) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas;
- d) Quando a preexistência tenha área superior às indicadas no n.º 1 do presente artigo, considera-se esse valor como área limite.

5 — É interdita a alteração de uso de armazéns e apoios agrícolas.

6 — Ao controlo prévio das operações urbanísticas referidas identificadas no presente artigo não se aplica qualquer sistema de execução e o mesmo fica sujeito às normas do regime jurídico da RAN, do RJUE e do RUEMF.

Artigo 14.º

Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações

1 — Os espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou outros tipos de ocupação humana correspondem àqueles solos que não implicam a classificação como solo urbano, permitindo usos múltiplos em atividades compatíveis com o solo rústico.

2 — Os espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas encontram-se delimitados na planta de zonamento (PUP 01) e correspondem a uma área destinada à ampliação do novo cemitério de Faro e infraestruturas viárias de acesso, correspondente à UOPG2.

3 — Os espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas correspondem ainda a uma área destinada à construção do troço da 3.ª Circular, integrado na UOPG1 e na UOPG3.

Artigo 15.º

(Revogado.)

SECÇÃO III

Solo urbano

SUBSECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 16.º

Regime

1 — A edificação em solo urbano fica sujeita às regras estabelecidas no presente Regulamento, sem prejuízo das estabelecidas noutros planos municipais de ordenamento do território aplicáveis.

2 — No solo urbano, as áreas que coincidam com servidões ou restrições de utilidade pública respeitam os preceitos legais em vigor e o disposto no presente Regulamento.

3 — *(Revogado.)*



4 — Todos os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas obedecem, sem prejuízo do disposto no presente Regulamento, ao estabelecido no Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro.

Artigo 17.º

Ocupações e utilizações interditas

No solo urbano é interdita:

- a) A instalação de atividades industriais, salvo aquelas que, a verificar caso a caso, os interessados demonstrem serem compatíveis com os usos previstos no que respeita a ruído, qualidade do ar e efluentes produzidos;
- b) A instalação de quaisquer operações de gestão de resíduos e de armazenamento de materiais explosivos;
- c) A instalação de agropecuárias;
- d) A instalação de estufas;
- e) *(Revogado.)*
- f) Toda e qualquer ação que tenha como resultado direto ou indireto o aumento do volume de água subterrânea extraído.

Artigo 18.º

Atividades e ocupações permitidas

1 — O solo urbano destina-se a habitação, comércio, serviços, restauração e bebidas, ao turismo, e equipamentos de utilização coletiva social, cultural, de recreio, de lazer e desportivos.

2 — No solo urbano é permitida a conjugação das funções de comércio, serviços e restauração e bebidas entre si e com o turismo e a função habitacional, devendo neste caso o comércio e a restauração desenvolver-se exclusivamente no piso térreo, ou, em alternativa, em edificações próprias.

Artigo 19.º

(Revogado.)

Artigo 20.º

(Revogado.)

Artigo 21.º

(Revogado.)

Artigo 22.º

(Revogado.)

Artigo 23.º

(Revogado.)

Artigo 24.º

(Revogado.)

Artigo 25.º

(Revogado.)

Artigo 26.º

(Revogado.)

Artigo 27.º

Cedências

As cedências a integrar o domínio municipal, nomeadamente quanto a espaços verdes de utilização coletiva, bem como a equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas estruturantes, são as identificadas no artigo 65.º-A e no anexo E do presente regulamento, aplicáveis exclusivamente às parcelas de natureza privada.

SUBSECÇÃO II

Qualificação do solo urbano

Artigo 28.º

(Revogado.)

Artigo 29.º

Espaços de Uso Especial — Equipamentos

1 — O espaço de uso especial — Equipamentos, corresponde à área do Complexo Desportivo de Faro, que se encontra numa fase de desenvolvimento muito avançada, já com grande parte das infraestruturas desportivas previstas executadas e em funcionamento.

2 — O uso dominante nesta subcategoria é o correspondente a equipamentos, infraestruturas de interesse coletivo ou serviço público instalado, admitindo-se a coexistência com outros usos distintos dos referidos no número anterior que lhes estejam associados funcionalmente ou que constituam atividades complementares.

3 — *(Revogado.)*

4 — O Espaço de Uso Especial — Equipamentos, encontra-se delimitado na Planta de Zonamento (PUP 01), está integrado nas UOPG1 e UOPG3, cujos conteúdos programáticos e parâmetros urbanísticos estão definidos no artigo 65.º-A do presente regulamento, e está quantificado no quadro de valores globais constantes do anexo A do presente regulamento.

5 — O número máximo de pisos admitido para esta subcategoria de espaços, aplicável a edificações não destinadas a equipamento, é de 5 pisos acima da cota de soleira, podendo ser criado 1 piso abaixo da cota de soleira, destinado a estacionamento, desde que assegurado o cumprimento das disposições constantes do artigo 9.º do presente regulamento, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 35.º-D.

6 — A implantação das edificações não destinadas a equipamento não pode ultrapassar o alinhamento fixado na planta de zonamento.

7 — A realização de operações urbanísticas nesta subcategoria de espaços respeita as disposições constantes do Capítulo IX do presente regulamento.

8 — Os equipamentos de utilização coletiva são dimensionados em função das necessidades da população a que se destinam e não são contabilizados para efeitos do índice de utilização (Iu).

Artigo 29.º-A

Espaços de Uso Especial — Infraestruturas estruturantes

1 — O espaço de uso especial — Infraestruturas estruturantes, corresponde à área do solo urbano prevista para a implementação do troço da 3.ª circular de Faro que integra a área de intervenção do Plano.

2 — A 3.ª circular de Faro configura a infraestrutura rodoviária estruturante do Plano e encontra-se melhor identificada no artigo 46.º do presente regulamento, a qual é abrangida pelas UOPG 1 e UOPG 3.



3 — A instalação desta infraestrutura no território respeita as disposições constantes do Capítulo IX do presente regulamento.

Artigo 30.º

(Revogado.)

Artigo 31.º

Espaços habitacionais

1 — O espaço habitacional encontra-se delimitado na planta de zonamento (PUP 01), integra a UOPG1, cujo conteúdo programático e parâmetros urbanísticos estão definidos no artigo 65.º-A do presente regulamento, e está quantificado no quadro de valores globais constante do anexo A do presente regulamento.

2 — Esta categoria de espaços destina-se preferencialmente ao uso habitacional.

3 — Admite-se a afetação total ou parcial dos dois primeiros pisos das novas edificações a atividades económicas, desde que:

- a) Sejam compatíveis com o uso habitacional dominante;
- b) Seja assegurado o acesso direto ao exterior, independente das entradas de uso habitacional.

4 — Admite-se, ainda, a afetação total ou parcial das novas edificações a empreendimentos turísticos, atividades económicas ou a equipamentos de utilização coletiva de exploração privada, junto ao nó de ligação da Estrada da Penha com a 3.ª Circular, confinante ao Parque Verde.

5 — Da área total de construção destinada ao uso habitacional, prevista para esta categoria de espaços, 10 % deve ser afetada a habitação a custos controlados.

6 — O número máximo de pisos admitido para esta categoria de espaços é de 6 pisos acima da cota de soleira, podendo ser criado 1 piso abaixo da cota de soleira, destinado a estacionamento, desde que assegurado o cumprimento das disposições constantes do artigo 9.º do presente regulamento, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 35.º-D.

7 — A implantação das edificações deve cumprir o disposto no artigo 35.º-A.

8 — A realização de operações urbanísticas nesta categoria de espaços respeita as disposições constantes do Capítulo IX do presente regulamento.

9 — Os equipamentos de utilização coletiva que eventualmente se localizem nesta categoria são dimensionados em função das necessidades da população a que se destinam e não são contabilizados para efeitos do índice de utilização (Iu).

SUBSECÇÃO III

Solo Urbanizável

Artigo 32.º

(Revogado.)

Artigo 33.º

(Revogado.)

Artigo 34.º

(Revogado.)

Artigo 35.º

(Revogado.)

SECÇÃO IV

Disposições específicas

Artigo 35.º-A

Alinhamentos

1 — Os alinhamentos fixados na planta de zonamento (PUP01) correspondem aos mínimos admissíveis em relação aos limites dos arruamentos confinantes podendo sofrer alterações na zonas junto aos nós de ligação a outros arruamentos a criar, devidamente fundamentados com os projetos dos arruamentos respetivos.

2 — Podem ser aceites diferentes alinhamentos desde que apresentem uma distância superior aos limites dos arruamentos confinantes e se fundamentem no cumprimento de normas ou condições do Plano e na solução arquitetónica proposta para a operação urbanística.

3 — Para além do alinhamento a adotar, conforme previsto nos números anteriores, a implantação das edificações pode apresentar um recuo em relação ao alinhamento, a fundamentar no procedimento de controlo prévio da operação urbanística.

Artigo 35.º-B

Altura das edificações

A altura das edificações é contada desde a cota de soleira até ao ponto mais alto da edificação, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nelas existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável, com as seguintes particularidades:

- a) Não se considera piso em cave quando existir uma diferença igual ou superior a 2 metros entre a cota do arruamento e a cota da face inferior da laje do pavimento do rés-do-chão;
- b) Consideram-se pisos as sobrelojas que tenham pé-direito mínimo regulamentar.

Artigo 35.º-C

Profundidade das edificações

1 — A profundidade de empena máxima das novas edificações previstas para os espaços habitacionais, não isoladas, é de 15 m, excluindo eventuais corpos balançados.

2 — Excetuam-se do estabelecido no número anterior, os edifícios isolados e os edifícios ou pisos de edifícios respeitantes a outros usos que não o habitacional.

Artigo 35.º-D

Caves

1 — Sempre que seja necessária a construção de caves, a pretensão deve ser acompanhada por:

- a) Um estudo hidrogeológico comprovativo de que a solução proposta é viável e que não afeta o sistema de drenagem natural existente, o qual será sujeito a parecer das entidades competentes;
- b) Um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente e que garanta o cumprimento do estabelecido para o património cultural, pelo presente regulamento.

2 — As caves destinam-se preferencialmente a estacionamento automóvel, exceto nas situações de empreendimentos turísticos relativamente aos quais se admitem em cave equipamentos e serviços complementares que, pelas suas características, são frequentemente instalados em cave.

3 — Os pisos abaixo da cota de soleira não poderão ultrapassar o número máximo de dois.

4 — Não se admitem caves comuns a duas ou mais edificações, que se localizem em lotes distintos.

5 — As caves devem dispor de sistemas de carregamento de veículos elétricos ou outros veículos “amigos do ambiente”.

Artigo 35.º-E

Residências universitárias

1 — Para efeitos do presente Plano as residências universitárias são consideradas equipamentos complementares ao funcionamento da Universidade do Algarve, com o objetivo único de mitigar o défice de alojamentos desta natureza no concelho de Faro, podendo localizar-se nas categorias do solo urbano do PUP que permitam a edificação.

2 — Nas residências universitárias, as tipologias de alojamento destinadas à acomodação, temporária ou ocasional, de estudantes/investigadores/docentes universitários, podem adotar as dimensões mínimas previstas no quadro de áreas constante do anexo F do presente regulamento, salvaguardados que estejam os princípios construtivos em matéria de segurança, salubridade, iluminação e ventilação natural.

3 — Não é permitida a instalação de aparelhos de combustão em espaço único não autónomo, sendo contudo admitida a instalação de módulo de confeção ou de outro equipamento de cozinha, habitualmente designado por kitchenette, montado em espaço único e não autónomo, desde que sejam asseguradas as devidas condições de ventilação e extração, de forma a garantir a qualidade do ar.

4 — A dotação de estacionamento pode adotar, de modo fundamentado e sujeito a aceitação da câmara municipal, solução diferente do disposto no artigo 47.º do presente regulamento desde que assegure um mínimo de:

a) 20 % de lugares de estacionamento para o total das tipologias de alojamento, os quais podem ser distribuídos por lugares públicos ou privados.

5 — O presente artigo deixa de ter aplicabilidade com a publicação e entrada em vigor de regulamentação específica destinada a residências universitárias.

Artigo 35.º-F

Sustentabilidade das edificações

1 — As soluções de alimentação elétrica das edificações existentes, a intervencionar ou a construir na área de intervenção do PUP devem preferir a instalação de sistemas provenientes das energias renováveis.

2 — As edificações existentes, a intervencionar ou a construir devem, ainda:

a) Assegurar o tratamento adequado e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes ou jardins e lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios, de acordo com os critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos;

b) Utilizar materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;

c) Adotar soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;

3 — A implementação de empreendimentos turísticos, na área de intervenção do PUP, para além de observar as disposições constantes dos números anteriores, deve ainda assegurar:

a) A adoção de meios de transporte ‘amigos do ambiente’ e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da orientação e exposição solar dos edifícios, e da utilização de fontes de energia renovável;

b) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores, bem como tratamento e reciclagem de resíduos, de preferência com recurso a soluções regionais.

CAPÍTULO V

Estrutura Ecológica

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 36.º

Âmbito

1 — A estrutura ecológica do Plano visa o equilíbrio do sistema urbano, através da identificação e proteção dos valores culturais e naturais, nomeadamente do sistema seco (zonas agrícolas e suas estruturas) e do sistema húmido (Ribeira das Lavadeiras e linhas de água subsidiárias) da paisagem, delimitadas na planta de zonamento (PUP 01).

2 — A estrutura ecológica integra o solo rústico e o solo urbano do Plano, está presente em todas as categorias de espaços e é constituída pelo parque verde, pelos espaços verdes e por linhas de água e bacias de retenção, com a disciplina de ocupação definida nos termos dos artigos seguintes.

SECÇÃO II

Parque Verde

Artigo 37.º

Projeto, Ocupações e Utilizações Permitidas

1 — A área identificada na planta de zonamento (PUP 01) como Parque Verde corresponde a parte da área da Quinta da Penha e desempenha uma importante função de regulação e proteção ambiental, controlando os escoamentos hídricos e atmosféricos e aumentando o conforto bioclimático, contribuindo para a melhoria da qualidade do ambiente urbano confinante e está vocacionada como uso dominante, para o desenvolvimento de hortas periurbanas, preferencialmente nos modelos de “horta comunitária”, “horta social” e “horta/quinta pedagógica”, admitindo-se ainda, complementarmente, outras atividades recreio e lazer, lúdicas, culturais e desportivas, as quais promovem a transição entre o meio urbano e o meio rural.

2 — *(Revogado.)*

3 — O programa paisagístico a elaborar para o Parque Verde, tem como objetivo a valorização, diversificação e o incentivo da sua utilização coletiva, e deve obedecer aos seguintes critérios:

- a) Definição programática compatível com a sua escala, sustentabilidade, usos e funções;
- b) Utilização de vegetação bem adaptada edafoclimaticamente, de preferência do elenco vegetal autóctone;
- c) Utilização de estratégias de diminuição dos consumos de água de rega;
- d) Elaboração de um plano plurianual que permita definir com clareza as necessidades de intervenção nos espaços verdes durante as fases de crescimento e maturação;
- e) Utilização de sistemas construtivos que garantam a impermeabilização dos fundos das bacias de retenção e canais que venham a ser construídos no parque verde e evitem a contaminação do sistema aquífero da Campina de Faro.

4 — *(Revogado.)*

5 — No parque verde só são permitidos os seguintes tipos de instalações:

- a) Instalações de apoio às redes de infraestruturas básicas, desde que não seja afetada negativamente a sua envolvente tanto do ponto de vista paisagístico como da sua utilização ou dos efeitos de insalubridade que possam causar;

b) *(Revogado.)*

c) *(Revogado.)*

d) Vias cicláveis, caminhos pedestres, zonas de estadia, Instalações de recreio e lazer complementares às atividades agrícolas previstas no n.º 1 e mobiliário urbano de apoio e qualificação do espaço público.

6 — Os projetos a desenvolver devem ser precedidos de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente e garantir o cumprimento do estabelecido para o Património Cultural pelo presente regulamento.

7 — Os projetos do parque verde, na área correspondente a parte da Quinta da Penha, deverão contemplar a reabilitação e reutilização dos caminhos e conjuntos de vegetação que sejam passíveis de serem considerados um testemunho das atividades agrícolas que outrora ali se desenvolveram, contribuindo para a preservação da memória e afirmação da sua identidade cultural.

8 — O parque verde integra a UOPG1, sendo uma estrutura verde especialmente vocacionada para a cultura, a prática do desporto e lazer, devendo ser usufruída por toda a população.

SECÇÃO III

Espaços Verdes

Artigo 38.º

Ocupações e Utilizações Permitidas

1 — Os espaços verdes destinam-se a:

a) Proporcionar o enquadramento estético e ambiental com a paisagem envolvente e criar zonas de vivência urbana;

b) Criar zonas verdes de convívio;

c) Criar uma proteção física, visual e sonora das construções relativamente aos canais viários, à requalificação dos espaços que lhes são adjacentes e ao enquadramento e equilíbrio do conjunto edificado, incluindo, nomeadamente, jardins, corredores ecológicos, corredores verdes, largos, pracetas e passeios, com exclusão de logradouros privados;

d) Garantir a proteção e a valorização das linhas de água existentes, e respetivas margens, recorrendo à plantação de espécies ribeirinhas, de modo a formar uma galeria ripícola e, os atravessamentos devem ser garantidos através da construção de passagens hidráulicas que assegurem a não existência de obstáculos à livre circulação da água.

2 — Nos espaços verdes só são admitidos os seguintes tipos de ocupações e usos:

a) Instalações de apoio às redes de infraestruturas básicas, desde que não seja afetada negativamente a sua envolvente tanto do ponto de vista paisagístico como da sua utilização ou dos efeitos de insalubridade que possam causar;

b) *(Revogado.)*

c) *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

4 — As espécies a utilizar deverão ser, preferencialmente, autóctones, bem adaptadas edafoclimaticamente e com um porte adaptado às situações a que se destinam.

5 — Os projetos a desenvolver devem ser precedidos de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente e garantir o cumprimento do estabelecido no artigo 59.º do presente regulamento.

Artigo 39.º

(Revogado.)



Artigo 40.º

(Revogado.)

Artigo 41.º

(Revogado.)

Artigo 42.º

Linhas de Água e bacias de retenção

1 — As linhas de águas e bacias de retenção correspondem à Ribeira das Lavadeiras, aos efluentes existentes na área de intervenção do Plano e à criação de bacias de retenção, sendo vedadas todas as ações não previstas na legislação específica.

2 — As linhas de água e bacias de retenção devem ser protegidas por maciços e cortinas arbóreo/arbustivas, nas respetivas margens, com o objetivo de constituir uma proteção e valorização destas, constituindo faixas plantadas com espécies ribeirinhas, de modo a formar uma galeria ripícola.

3 — Os atravessamentos a serem efetuados pelas linhas de águas serão garantidos através da construção de passagens hidráulicas que assegurem a não existência de obstáculos à livre circulação da água.

4 — A representação gráfica das bacias de retenção é indicativa, ficando a sua solução final sujeita a parecer das entidades competentes em sede de procedimento de controlo prévio.

CAPÍTULO VI

Zonas Acústicas

Artigo 43.º

Classificação

1 — Toda a área do Plano é classificada como zona mista, nos termos do Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, identificando ainda os Mapas de Ruído uma “zona mista especial” em parte da área do Parque Verde.

2 — Os limites previstos no artigo 13.º do RGR aplicam-se somente aos locais cuja utilização possa ser prejudicada ou diminuída pelo ruído, como por exemplo:

- a) Zonas habitacionais;
- b) Estabelecimentos de ensino;
- c) De prestação de cuidados de saúde ou similares;
- d) Áreas de lazer.

3 — Em situações de dúvida compete à Câmara Municipal decidir sobre a aplicação dos limites estabelecidos no número anterior.

Artigo 44.º

Aplicação

1 — Aquando do controlo prévio das operações urbanísticas, nos termos do RJUE, nas faixas marginais das redes rodoviárias, dos edifícios habitacionais, dos estabelecimentos de ensino, saúde e segurança social devem ser previstas medidas de minimização do ruído.

2 — Nos locais onde ocorre manifesta violação dos valores limite de exposição ao ruído, com origem em vias municipais, deverão ser adotadas medidas de minimização do ruído, como as seguintes:

- a) Condicionamento do volume de tráfego gerador de ruído;
- b) Aplicação de pavimentos de baixo ruído adequados às características das vias;

c) Reforço do isolamento sonoro em relação ao exterior das novas construções destinadas aos usos referidos no artigo 12.º, n.º 7, alínea b) do Regulamento Geral do Ruído;

d) Localização preferencial dos compartimentos de habitação (salas e quartos) dos edifícios a construir junto às fachadas menos expostas ao ruído.

3 — Na área do Parque Verde identificada como “Zona mista especial”, devem ser previstas medidas de minimização do ruído de modo a preservar os níveis sonoros o mais baixo possível e valorizadas as sonoridades positivas de acordo com os desejos da população.

CAPÍTULO VII

Espaços-Canal

Artigo 45.º

Constituição

1 — O traçado, dimensionamento e demais características das redes de infraestruturas gerais que estruturam e compõem a área de intervenção do Plano, fixando os respetivos espaços-canal, são as constantes da Planta de Zonamento (PUP 01) e respetivas Plantas de Traçado.

2 — As infraestruturas previstas no Plano são as seguintes:

- a) Rede rodoviária estruturante;
- b) Redes de distribuição do abastecimento de água;
- c) Redes de drenagem de águas residuais;
- d) Redes de drenagem de águas pluviais;
- e) Redes de distribuição de energia elétrica;
- f) *(Revogado.)*
- g) Redes de iluminação pública;
- h) Redes de telecomunicações;
- i) Redes de distribuição de gás;
- j) Gestão de resíduos sólidos urbanos.

3 — A implementação destes espaços deve ser precedida de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente e garantir o cumprimento do estabelecido para o Património Cultural pelo presente regulamento.

Artigo 46.º

Rede Rodoviária estruturante

1 — A rede viária estruturante do Plano inclui as infraestruturas compostas pelas acessibilidades à Quinta da Penha, que serão asseguradas a partir da EM 518 (Estrada da Penha) a Nascente, da EM 519 a Poente, da variante à EN 125 a Nordeste, da EN 125 e da Av. Cidade de Hayward a Sul.

2 — A rede viária estruturante do Plano será articulada pela 3.ª Circular de Faro, a qual realizará a envolvência da cidade de Faro na sua zona de expansão a Norte e constituirá um acesso privilegiado às zonas centrais da cidade, sendo todos os restantes arruamentos a criar no interior da área de intervenção do Plano integrados na rede viária local não prevista no Plano.

3 — Os traçados preliminares e indicativos propostos para as plataformas das vias previstas encontram-se definidos na planta com o traçado das infraestruturas viárias (PUP 38) e nos perfis longitudinais e transversais (PUP 29 e 30), sujeitos aos ajustes decorrentes dos respetivos projetos de execução e pareceres das entidades competentes.

4 — *(Revogado.)*



Artigo 47.º

Estacionamento

1 — A dotação de estacionamento a exigir nas categorias dos espaços habitacionais e nos espaços de uso especial do Plano é de 1 lugar por cada 75,00 m² de área de construção não destinada a equipamentos, a distribuir por estacionamento público e privado.

2 — Para os empreendimentos turísticos aplica-se a Portaria n.º 327/2008 de 28 de abril, na redação dada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, ou outra que esteja em vigor para o mesmo efeito.

3 — *(Revogado.)*

4 — Em edifícios em que o estacionamento previsto exceda os 150 lugares, o Município poderá exigir a apresentação de estudos de fundamentação sobre a organização da circulação e do estacionamento, nomeadamente quanto à localização de entradas e saídas, formas de execução dos acessos, rampas e afetação de passeios públicos, e ainda, quanto ao funcionamento interno da circulação, tendo em vista evitar repercussões indesejáveis do seu funcionamento na via pública.

5 — Para o uso habitacional fixa-se em 1 lugar/fogo, da dotação de estacionamento referida no número um do presente artigo, a localizar no interior dos lotes a criar, podendo a restante dotação destinada ao uso habitacional ser integrada como estacionamento público.

6 — O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios referidos no n.º 1 do presente artigo é acrescido de 20 % para estacionamento público, obrigatoriamente, para criação do parque de estacionamento dissuasor previsto na área de intervenção do Plano.

Artigo 48.º

Isenções e reduções à dotação de estacionamento

1 — O Município poderá decidir pela isenção total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida no artigo anterior, sem prejuízo da legislação específica aplicável, quando se verifique e comprove uma das seguintes condições:

- a) As características geológicas do solo não sejam adequadas à construção de caves;
- b) Os níveis freáticos não sejam adequados à construção de caves;
- c) A construção de caves comprometa a segurança de edificações confinantes;
- d) Interferência com equipamentos e infraestruturas e ainda da funcionalidade dos sistemas de circulação públicos.

2 — Sem prejuízo da legislação específica aplicável, não ficam obrigadas à dotação de estacionamento prevista no artigo anterior as obras de alteração ou ampliação de edificações existentes de que não resulte um acréscimo de área total de construção superior a 30 % da área original.

3 — *(Revogado.)*

Artigo 48.º-A

Pavimentos Exteriores

1 — O traçado dos caminhos pedonais e as vias cicláveis deve, preferencialmente, corresponder à estrutura de caminhos existentes e respeitar a topografia, sendo construídos de forma a garantir a drenagem natural das águas de escoamento, a permeabilidade e/ou semipermeabilidade da caixa e a uniformidade estética e material da camada de desgaste, em toda a área do Plano.

2 — Os materiais a utilizar em pavimentos exteriores e outras superfícies de inertes deverão respeitar o pavimento dominante preexistente, ser pétreos (em pedra da região), em calçada, em lajetas de betão ou outros similares como inertes compactados ou agregados.

Artigo 49.º

Infraestruturas do subsolo

1 — As infraestruturas do subsolo deverão obedecer ao definido nas Plantas de Traçados que fazem parte integrante do presente Plano.



2 — Todas as edificações devem ser ligadas às redes de eletricidade, telecomunicações, drenagem de águas residuais e pluviais, bem como às redes de abastecimento de água.

3 — No ato de controlo prévio das operações urbanísticas serão fixadas as condições a que o afluyente deverá obedecer, nomeadamente quanto a caudais e cargas admissíveis, bem como a situações em que poderão ser reajustadas, admitindo-se correções e adaptações dos traçados e das características das redes, em função dos pareceres emitidos pelas entidades responsáveis.

Artigo 50.º

Rede de distribuição do abastecimento de água

1 — Inclui as infraestruturas da Rede de Distribuição de Água de Consumo e de Combate a Incêndios a serem implementadas no Plano.

2 — Estas infraestruturas devem ser objeto das intervenções previstas na Planta com o Traçado da Rede de Distribuição de Água (PUP 39) e descritas no Relatório que acompanha o Plano, nomeadamente, o material a utilizar e o tipo de malha a projetar para as redes de distribuição e incêndio, bem como a instalação dos marcos de incêndio.

Artigo 51.º

Rede de Drenagem de Águas Residuais

Inclui as infraestruturas da Rede de Drenagem de Esgotos Domésticos a serem implementadas no Plano, que se encontram previstas na Planta com o Traçado da Rede de Drenagem Doméstica (PUP 40) e descritas no Relatório que acompanha o Plano, nomeadamente, o sistema geral de drenagem a adotar, o material a utilizar nas canalizações e caixas de vista.

Artigo 52.º

Rede de Drenagem de Águas Pluviais

1 — Inclui as infraestruturas da Rede de Drenagem de Águas Pluviais e sistema hidrológico a serem implementadas no Plano, que se encontram previstas na Planta com o Traçado da Rede de Drenagem de Pluviais (PUP 41) e descritas no Relatório que acompanha o Plano, nomeadamente, o sistema geral de drenagem a adotar, o diâmetro e material a utilizar nas canalizações e caixas de vista.

2 — Sempre que as obras propostas digam respeito à continuidade de sistemas hidrográficos identificados na área do PUP e respetiva envolvente, as mesmas carecem de licenciamento por parte da entidade competente pelos recursos hídricos.

3 — As linhas de drenagem estruturantes identificadas na Planta de Condicionantes (PUP 02) deverão ser dimensionadas para o período de retorno de 100 anos.

Artigo 53.º

Rede de Distribuição de Energia Elétrica

Inclui as infraestruturas que se prevê garantam a alimentação de energia elétrica aos diferentes edifícios que integram o Plano, que se encontram previstas na Plantas com o Traçado da Rede de Distribuição de Energia Elétrica (PUP 43 e 44) e descritas no Relatório que acompanha o Plano.

Artigo 54.º

Rede de Iluminação Pública

Inclui as infraestruturas da Rede de Iluminação com o objetivo de iluminar as vias e espaços públicos, em particular as afetadas ao trânsito automóvel, que se encontram previstas na Planta com o Traçado da Rede de Iluminação Pública (PUP 45) e descritas no Relatório que acompanha o

Plano, nomeadamente, os vários tipos de iluminação adotada no Plano e as respetivas composições e tipologias.

Artigo 55.º

Rede de Telecomunicações

Inclui as infraestruturas da rede de telecomunicações de distribuição, câmaras de visita e pontos de acesso que permitam as ligações às redes existentes e às que serão instaladas no Plano, que se encontram previstas na Planta com o Traçado da Rede de Telecomunicações (PUP 47) e descritas no Relatório que acompanha o Plano, nomeadamente, os vários tipos de caixas de visita, números de pares de cobre e tipos de redes adotadas.

Artigo 56.º

Rede de Distribuição de Gás

Inclui as infraestruturas da rede de distribuição de Gás Natural na área do Plano, que se encontram previstas na Planta com o Traçado da Rede de Distribuição de Gás (PUP 46) e descritas no Relatório que acompanha o Plano, nomeadamente, os tipos de rede, sistemas de distribuição e materiais adotados e instalações de reservatórios.

Artigo 57.º

Gestão de Resíduos Sólidos

Inclui as infraestruturas necessárias à gestão dos resíduos sólidos produzidos na área de intervenção do Plano, que se encontra previstas na Planta com a Rede de Resíduos Sólidos Urbanos (PUP 42) e descritas no Relatório que acompanha o Plano, nomeadamente, os tipos de contentores adotados, pontos de recolha e opções de armazenamento, aplicados aos vários espaços incluídos na área de intervenção do Plano.

Artigo 58.º

Servidões prediais

1 — Quando a ligação às redes de infraestruturas, designadamente de eletricidade, distribuição de água, saneamento, telefone, televisão e gás, de qualquer das parcelas ou lotes, obrigar ao atravessamento de outras parcelas ou lotes, serão constituídas as servidões prediais respetivas.

2 — As servidões estabelecidas nos termos do número anterior determinam o direito de acesso da entidade responsável pela respetiva exploração para efeitos de gestão e conservação da infraestrutura, bem como o dever de subsequente reposição do terreno, pavimento e coberto vegetal por aquela entidade nas condições em que se encontravam antes da intervenção.

3 — A instalação subterrânea das infraestruturas referidas no n.º 1 deste artigo deve ocupar a área mínima possível, do ponto de vista técnico, não constituindo encargo do proprietário da parcela, lote ou fração os custos inerentes à instalação e manutenção das infraestruturas e à reposição do terreno na situação inicial.

CAPÍTULO VIII

Disposições Especiais

Artigo 59.º

Património Cultural

1 — *(Revogado.)*

2 — Na área de intervenção do PUP foram identificadas as zonas de sensibilidade arqueológica, do "Amendoal", "Penha", "Vale Carneiros", "Ermida de S. Cristóvão", "Necrópole do Amendoal",

edificações do século XVIII inventariadas na Carta do Património de Faro e ilustradas na planta de valores culturais e naturais (PUP 27), a qual identifica:

- a) As edificações que devem ser objeto de obras de demolição;
- b) Os elementos patrimoniais correspondentes a edificações a manter, que podem ser objeto de obras de conservação, de alteração e/ou de ampliação;
- c) Outros valores culturais, tais como poços, tanques e noras que devem ser mantidos, recuperados e integrados nos usos das propriedades.

3 — Todas as operações urbanísticas que prevejam intervenções no solo e subsolo ou obras de demolição de edifícios existentes nas áreas previstas no número anterior, bem como operações urbanísticas em áreas superiores a 0,5 hectares, mesmo que ainda sem património arqueológico referenciado, devem ser instruídas com parecer vinculativo sobre a componente arqueológica emitido pelo órgão competente da Administração Central e informação do arqueólogo do serviço de Arqueologia da Câmara Municipal, devendo ainda ser observado o seguinte:

- a) Nas áreas assinaladas da “Necrópole do Amendoal” e “Ermida de S. Cristóvão” qualquer operação urbanística deve ser alvo de sondagens arqueológicas.
- b) Nas restantes áreas assinaladas, qualquer operação urbanística deve ser alvo de acompanhamento arqueológico;
- c) A administração do património cultural competente pode ainda determinar outros tipos de trabalhos arqueológicos, nomeadamente recorrendo ao uso de meios complementares de diagnóstico, atendendo ao património arqueológico existente e às características da operação urbanística;
- d) O aparecimento de vestígios arqueológicos conservados pode implicar a alteração das medidas de minimização.

4 — O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer operação urbanística na área abrangida pelo PUP obriga à paragem imediata dos trabalhos e à comunicação da ocorrência à Autarquia e à entidade de tutela.

5 — No caso de paragem dos trabalhos, a retoma dos mesmos fica dependente da emissão de parecer relativo à componente arqueológica subscrita por arqueólogo do Município e da entidade de tutela.

6 — Em resultado das intervenções arqueológicas, acima referidas, poderão eventualmente resultar alterações às operações urbanísticas, de modo a ser possível preservar ou musealizar eventuais estruturas arqueológicas.

Artigo 60.º

Mobilidade

Na área de intervenção do Plano todas as operações urbanísticas devem observar as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, assegurando o cumprimento das normas técnicas sobre a acessibilidade previstas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação em vigor.

Artigo 61.º

Segurança contra o risco de incêndio

1 — Devem ser adotadas todas as medidas de segurança contra o risco de incêndios, respeitando ainda todas as normas aplicáveis na construção, instalação e funcionamento de todos os edifícios, previstas na legislação em vigor, a fim de:

- a) Reduzir os riscos de deflagração de incêndios;
- b) Impedir a propagação de fogo e incêndios;
- c) Permitir a evacuação rápida e segura de todos os ocupantes;

d) Permitir a intervenção rápida e eficaz dos serviços de bombeiros e de todos os que devem atuar em casos de emergência.

2 — Na área de intervenção do PUP devem ser instalados marcos de água, nos termos da legislação específica, a desenvolver nos projetos das operações urbanísticas.

Artigo 62.º

Autoria dos projetos

Com o objetivo de salvaguardar a qualidade urbanística, arquitetónica e paisagística de todas as obras e edificações a realizar na área de intervenção do Plano, os respetivos projetos deverão ser subscritos por arquiteto ou arquiteto paisagista, consoante se trate de projetos de arquitetura ou de arquitetura paisagística, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável.

CAPÍTULO IX

Execução e financiamento do Plano

Artigo 63.º

Instrumentos de execução

Os instrumentos de execução do Plano são os previstos nos artigos seguintes, podendo o município adotar outros instrumentos previstos na legislação em vigor.

Artigo 63.º-A

Reparcelamento

1 — O reparcelamento é a operação de reestruturação da propriedade que consiste no agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e na sua posterior divisão, com adjudicação dos lotes resultantes aos primitivos proprietários ou a outros interessados.

2 — O reparcelamento pode, ainda, dar origem a parcelas para futura urbanização, nos termos do artigo 162.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, adiante designado RJIGT, caso não seja viável a constituição imediata de lotes, conforme disposto no número anterior, situação que deve ser fundamentada e sujeita a aceitação da câmara municipal.

3 — O reparcelamento tem ainda os seguintes objetivos:

a) Viabilizar a reconfiguração dos limites cadastrais dos terrenos privados abrangidos pelo Plano;

b) Ajustar às disposições do PUP a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;

c) Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva.

4 — O procedimento da operação de reparcelamento segue as disposições consagradas no RJIGT e no regulamento de execução programada de planos territoriais do município de Faro, adiante designado REPPTMF.

Artigo 63.º-B

Demolição

A demolição de edificações existentes, na área de intervenção do PUP, apenas é admitida para efeitos de execução do Plano e dando cumprimento às disposições constantes do artigo 9.º e artigo 59.º do presente regulamento e da planta de valores patrimoniais e naturais (PUP27).

Artigo 64.º

Sistema de execução

1 — A concretização, no território do Plano, da UOPG1 desenvolve-se através do sistema de iniciativa dos interessados ou do sistema de cooperação previstos, respetivamente, no artigo 149.º e artigo 150.º do RJIGT.

2 — A concretização, no território do Plano, da UOPG2 desenvolve-se no âmbito da realização da operação urbanística a cargo do Município, no seguimento de prévio procedimento de contratação pública para a empreitada.

3 — A concretização, no território do Plano, da UOPG3 desenvolve-se fora de sistemas de execução, podendo ser realizada por meio de operações urbanísticas tal como definidas no RJUE.

4 — No âmbito dos sistemas de execução referidos no n.º 1 do presente artigo, os direitos e obrigações dos participantes no desenvolvimento da UOPG1 são definidos por contrato de urbanização, a formalizar nos termos do REPPTMF e dando cumprimento às disposições constantes do Capítulo X do presente regulamento.

5 — Para garantia do cumprimento da programação definida pode a câmara municipal adotar o sistema de imposição administrativa previsto no artigo 151.º do RJIGT.

Artigo 65.º

Programação

Os critérios de prioridade das intervenções necessárias à execução do Plano são definidos pelo município, de acordo com o programa de execução e plano de financiamento do PUP e com base nos seguintes princípios:

- a) Concretização das orientações estratégicas definidas no PDM;
- b) Carácter estruturante das transformações pretendidas para a área de intervenção do Plano e função catalisadora da sua melhoria funcional e ambiental;
- c) Consolidação e qualificação dos tecidos urbanos e valorização dos sistemas de espaços de utilização coletiva.

Artigo 65.º-A

Conteúdo programático das UOPG

Para cada UOPG identificada na planta de zonamento (PUP01) são adotados os seguintes conteúdos programáticos:

1 — UOPG1:

a) Objetivos:

Potenciar um urbanismo que respeite a morfologia do local, de forma a proteger os elementos naturais do território, como seja, linhas de água, vistas panorâmicas e zonas de cumeadas;

Garantir a gradual transição entre solo urbano e solo rústico, nomeadamente através da constituição de um Parque Verde que enquadra a Ribeira das Lavadeiras nas franjas do perímetro urbano, mas também corredores verdes associados a percursos pedonais e cicláveis, não descuidando a especificidade da Campina de Faro;

Contribuir para a valorização da entrada Norte da cidade de Faro, promovendo a qualificação/requalificação da EM 519-Estrada da Penha;

Reforçar novas opções de acessibilidade à área de intervenção do PUP, nomeadamente a ligação ao traçado da variante à EN 125 e a aferição do traçado da 3.ª circular a Faro;

Garantir a disponibilidade de habitação para os vários segmentos populacionais, e prever 10 % de habitação a custos controlados cujos fogos deverão ficar distribuídos pela totalidade da área de intervenção do plano;



Prever a instalação de usos comerciais/terciários e equipamentos de natureza social que se revelem complementares ao uso habitacional.

b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:

A área destina-se aos usos habitacional, terciário e turístico, podendo ainda ser criados equipamentos de proximidade compatíveis com a função habitacional;

O índice de utilização (Iu) previsto para o solo urbano da UOPG1 é de 1,0;

O índice de ocupação (Io) previsto para a UOPG1 é de 0,5 e aplica-se apenas na categoria do espaço habitacional;

As cedências para o domínio municipal totalizam 197.460,00 m², conforme anexo E do presente regulamento, destinados a equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas estruturantes (3.ª Circular), espaços verdes e o Parque Verde, distribuídas do seguinte modo:

Solo urbano:

53 700,00 m², destinados a equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas estruturantes (3.ª Circular) e espaços verdes, correspondendo a 0,45 da área total de construção prevista para a categoria do espaço habitacional.

Solo rústico:

143 760,00 m², destinados a infraestruturas estruturantes (3.ª Circular) e Parque Verde.

c) Forma de execução:

Esta UOPG é concretizada através de operações de loteamento ou do reparcelamento da propriedade designada por Quinta da Penha, podendo ser utilizada a prévia delimitação de uma ou mais unidades de execução, caso se justifique.

2 — UOPG2:

a) Objetivos:

Potenciar um urbanismo que respeite a morfologia do local, de forma a proteger os elementos naturais do território, como seja, linhas de água, vistas panorâmicas e zonas de cumeadas;

Promover a ampliação das instalações do Novo Cemitério de Faro;

Contribuir para a valorização da entrada Norte da cidade de Faro, promovendo a qualificação/requalificação da EM 519-Estrada da Penha.

b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:

A área desta UOPG não está sujeita a indicadores ou parâmetros urbanísticos em função da utilização prevista, destinada exclusivamente a equipamento e infraestruturas de acesso.

c) Forma de execução:

Esta UOPG é concretizada através realização da empreitada, a cargo do Município, no seguimento de prévio procedimento de contratação pública.

3 — UOPG3:

a) Objetivos:

Potenciar um urbanismo que respeite a morfologia do local, de forma a proteger os elementos naturais do território, como seja, linhas de água, vistas panorâmicas e zonas de cumeadas;

Contribuir para a valorização da entrada Nascente da cidade de Faro, promovendo a qualificação/requalificação dos respetivos eixos viários, Avenida Cidade de Hayward e EM 518;

Reforçar novas opções de acessibilidade à área de intervenção do PUP, nomeadamente a ligação ao traçado da variante à EN 125 e a aferição do traçado da 3.ª circular a Faro;

Promover uma efetiva mobilidade quer em termos rodoviários, transportes coletivos e circuitos pedonais e cicláveis, sobretudo ao nível da interligação dos principais equipamentos existentes: Universidade do Algarve — Campus da Penha; Complexo Desportivo; e o Parque Verde previsto;

Prever a instalação de usos comerciais/terciários que se revelem complementares aos principais equipamentos existentes nesta área como seja a Universidade do Algarve — Campus da Penha e Complexo Desportivo;

Identificar e realçar as principais potencialidades desta área, designadamente quanto à previsão da instalação de uma unidade hoteleira, reavaliando os usos predominantes previstos no PDM de Faro para a área de intervenção desta UOPG;

Concretizar no território o programa base do complexo desportivo de Faro.

b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:

A área destina-se aos usos públicos de equipamentos de utilização coletiva, podendo ainda ser criados usos de atividades económicas e empreendimentos turísticos compatíveis e complementares com a função principal;

Os empreendimentos turísticos a implementar terão um máximo de 184 unidades de alojamento;

O índice de utilização (Iu) previsto para o solo urbano da UOPG3 é de 1,0, aplicável exclusivamente às parcelas de natureza privada;

O índice de ocupação (Io) previsto para a UOPG3 é de 0,5, aplicável exclusivamente às parcelas de natureza privada;

As cedências para o domínio municipal totalizam 2.826,00 m², conforme anexo E do presente regulamento, destinados a proteção da Ribeira das Lavadeiras, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas estruturantes (3.ª Circular).

c) Forma de execução:

Esta UOPG é concretizada por meio de operações urbanísticas tal como definidas no RJUE.

Artigo 66.º

Unidades de execução

1 — A implementação do Plano concretiza-se através de três UOPG delimitadas na planta de zonamento (PUP 01), para efeitos de programação da execução do Plano ou da realização de operações urbanísticas sendo que, dentro da UOPG1, a realização das operações urbanísticas poderá ser antecedida pela delimitação de uma ou mais unidades de execução a definir no estrito cumprimento da programação constante do artigo 65.º do presente regulamento.

2 — A eventual delimitação de unidades de execução deve respeitar as disposições constantes do artigo 148.º do RJIGT e a instrução do procedimento deve respeitar as disposições aplicáveis do REPPTMF.

3 — O ato administrativo de delimitação de unidades de execução dá origem a contratualização, a formalizar nos termos previstos nos n.º 4 do artigo 64.º do presente regulamento.

4 — Os subseqüentes procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas devem respeitar as disposições aplicáveis do RJUE e dar cumprimento à contratualização referida no número anterior.

Artigo 67.º

(Revogado.)



Artigo 68.º

(Revogado.)

CAPÍTULO X

Critérios de perequação

Artigo 69.º

Âmbito

1 — A UOPG1 abrange uma única parcela de grandes dimensões não se aplicando a repartição de benefícios e encargos ficando, portanto, sujeita a mecanismos indiretos de perequação como as taxas urbanísticas e as cedências resultantes do Plano, ou de operações urbanísticas com impacte relevante ou impacte semelhante a operação de loteamento.

2 — As operações urbanísticas a realizar na UOPG3 ficam sujeitas a mecanismos indiretos de perequação, como as taxas urbanísticas e as cedências, resultantes do Plano, ou de operações urbanísticas com impacte relevante ou impacte semelhante a operação de loteamento.

Artigo 70.º

(Revogado.)

Artigo 71.º

(Revogado.)

Artigo 72.º

(Revogado.)

Artigo 73.º

(Revogado.)

CAPÍTULO XI

Disposições finais

Artigo 74.º

Alterações ao PDM

1 — O Plano consubstancia as seguintes alterações ao PDM em vigor:

a) Ampliação do perímetro urbano na área confinante com a Estrada da Penha, entre o Polo da Penha (a Sul) e o novo cemitério (a Norte), mediante alteração da representação gráfica da planta de ordenamento-síntese;

b) Desafetação da área da Reserva Agrícola Nacional (RAN), incluída no novo limite do perímetro urbano, mediante alteração da representação gráfica da carta de Reserva Agrícola Nacional;

c) Alteração da qualificação do solo da categoria de rural para urbanizável e da categoria de espaço agrícola condicionado para espaço urbanizável, mediante alteração da representação gráfica da planta de ordenamento — síntese;

d) Alteração da categoria do solo do novo cemitério de Faro de espaço agrícola condicionado I para espaço destinado a infraestruturas, mediante alteração da representação gráfica da planta de ordenamento-síntese;

e) Alteração a nascente do traçado à variante à EN 125, mediante alteração da representação gráfica da planta de ordenamento-condicionamentos especiais;



f) Articulação do traçado à variante à EN 125 com a 3.ª Circular de Faro, através de uma runda, mediante alteração da representação gráfica da planta de ordenamento-condicionamentos especiais;

g) Alteração do traçado da conduta adutora existente, de forma à sua implantação ser em áreas livres de construção, designadamente em arruamentos e espaços verdes, mediante alteração da representação gráfica da planta de ordenamento — condicionamentos especiais.

2 — Na área de intervenção do PUP são ainda alteradas as seguintes disposições do PDM de Faro:

a) Artigo 12.º, no que se refere às servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos;

b) Artigo 22.º, no que se refere às infraestruturas projetadas ou programadas;

c) Artigo 23.º, no que se refere às classes de espaços;

d) Artigos 26.º, no que se refere às subcategorias dos espaços naturais;

e) Artigo 36.º, no que se refere às subcategorias dos espaços agrícolas;

f) Artigo 47.º, no que se refere às subcategorias dos espaços urbanos;

g) Artigo 58.º, no que se refere às subcategorias dos espaços urbanizáveis.

3 — Com a entrada em vigor do Plano, as plantas e disposições do PDM, sempre que esteja em causa a área de intervenção do Plano, tal como demarcada na planta de zonamento, passarão a incluir as alterações referidas nos números anteriores.

Artigo 75.º

Omissões

Às situações não previstas no presente regulamento, aplica-se o disposto na legislação e regulamentação vigente.

Artigo 76.º

Salvaguardas

Ficam salvaguardados todos os compromissos legalmente assumidos e com direitos reconhecidos, anteriores à data de entrada em vigor do Plano.

Artigo 77.º

Remissões

As remissões efetuadas no presente regulamento para as disposições legais aplicáveis revestem natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, se consideram efetuadas para as disposições legais respetivas, em vigor.

Artigo 78.º

Entrada em vigor e condições de dinâmica do Plano

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, podendo ser revisto, ou alterado, sempre que a câmara municipal de Faro considere inadequadas as disposições nele consagradas, bem como nas restantes situações previstas na lei.



ANEXOS

A — Quadro dos Valores Globais

ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO	614.050,77 m ²
SOLO RÚSTICO	314.816,25 m ²
SOLO URBANO	299.234,52 m ²
ÁREA DO PLANO ABRANGIDA POR UOPG	466.438,10 m ²
PROPRIEDADE PRIVADA	279.996,90 m ²
PROPRIEDADE MUNICIPAL	186.441,20 m ²
INDICADORES DAS UOPG DO PLANO	
UOPG1 (Quinta da Penha)	262.510,00 m²
SOLO URBANO	118.750,00 m ²
SOLO RÚSTICO	143.760,00 m ²
CATEGORIAS DE ESPAÇOS:	
HABITACIONAIS	65.050,00 m ²
USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS	33.160,00 m ²
USO ESPECIAL - INFRAESTRUTURAS ESTRUTURANTES	6.640,00 m ²
VERDES	13.900,00 m ²
OUTROS AGRÍCOLAS - PARQUE AGRO-URBANO - Parque Verde	130.240,00 m ²
DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS	13.520,00 m ²
RESERVA DE SOLO:	
ESPAÇO CANAL	30.000,00 m ²
PARÂMETROS URBANÍSTICOS:	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	118.750,00 m ²
CEDÊNCIAS	197.460,00 m ²
UOPG2 (Novo Cemitério)	34.432,20 m²
SOLO URBANO	0.000,00 m ²
SOLO RÚSTICO	34.432,20 m ²
CATEGORIAS DE ESPAÇOS:	
DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS	34.432,20 m ²
RESERVA DE SOLO:	
ESPAÇO CANAL	0.000,00 m ²
PARÂMETROS URBANÍSTICOS:	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	0.000,00 m ²
CEDÊNCIAS	0.000,00 m ²
UOPG3 (Complexo Desportivo)	170.505,90 m²
SOLO URBANO	169.777,40 m ²
SOLO RÚSTICO	0.728,50 m ²
CATEGORIAS DE ESPAÇOS:	
USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS	169.020,00 m ²
USO ESPECIAL - INFRAESTRUTURAS ESTRUTURANTES	0.170,00 m ²
VERDES	0.390,00 m ²
DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS	1.000,00 m ²
RESERVA DE SOLO:	
ESPAÇO CANAL	1.170,00 m ²
PARÂMETROS URBANÍSTICOS:	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (Não destinada a equipamento)	30.570,00 m ²
CEDÊNCIAS	2.741,00 m ²
VALORES GLOBAIS DO PLANO	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (excluindo equipamentos)	149.320,00 m ²
ÁREA TOTAL DE CEDÊNCIAS	200.201,00 m ²
CATEGORIAS DE ESPAÇOS:	
HABITACIONAIS	65.050,00 m ²
USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS	202.180,00 m ²
USO ESPECIAL - INFRAESTRUTURAS ESTRUTURANTES	6.810,00 m ²
VERDES	14.290,00 m ²
OUTROS AGRÍCOLAS - PARQUE AGRO-URBANO (Inclui Parque Verde)	264.665,00 m ²
DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS	48.952,20 m ²
NÚMERO TOTAL DE FOGOS	940 fogos
N.º DE FOGOS A CUSTOS CONTROLADOS	94 fogos
UNIDADES DE ALOJAMENTO	184
POPULAÇÃO PREVISTA	2632
DENSIDADE POPULACIONAL (Hab./Ha)	88
DENSIDADE HABITACIONAL (N.º Fogos/Ha)	31
TOTAL DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO	1930
HABITAÇÃO	1200
TERCIÁRIO E TURÍSTICO	408
PARQUE DISSUASOR (20%)	322



B — Quadro de Zonamento

ZONA	CLASSE	CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	USOS DOMINANTES, COMPATÍVEIS E COMPLEMENTARES	SUPERFÍCIE	UOPG	
NORTE	SOLO RÚSTICO	OUTROS ESPAÇOS AGRÍCOLAS	PARQUE AGRO-URBANO	PARQUE VERDE**	130.240,00 m ²	1	
				ATIVIDADE AGRÍCOLA	125.050,00 m ²	---	
				LAZER E CULTURAIS			
				TURISMO			
			ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES		CEMITÉRIO	34.994,60 m ²	2
					INFRAESTRUTURA VIÁRIA	13.520,00 m ²	1 E 3
	SOLO URBANO	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	INFRAESTRUTURAS ESTRUTURANTES		INFRAESTRUTURA VIÁRIA	6.810,00 m ²	1 E 3
					HABITAÇÃO*	65.050,00 m ²	1
		TERCIÁRIO					
		TURISMO					
	ESPAÇOS VERDES			ENQUADRAMENTO**	14.290,00 m ²		
SUL	SOLO URBANO	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	EQUIPAMENTOS	EQUIPAMENTOS	202.180,00 m ²	3	
				TERCIÁRIO			
	TURISMO						
	SOLO RÚSTICO	OUTROS ESPAÇOS AGRÍCOLAS	PARQUE AGRO-URBANO		ATIVIDADE AGRÍCOLA	4.615,00 m ²	---
HABITAÇÃO							
TURISMO							
				LAZER E CULTURAIS			
ESPAÇOS CANAL ***				INFRAESTRUTURAS	41.800,00 m ²		
TOTAL					614.050,77 m²		

Notas: A **NEGRITO** AS ATIVIDADES DOMINANTES

(*) 10% A CUSTOS CONTROLADOS

(**) ÁREA APROXIMADA - INTEGRADO NA ESTRUTURA ECOLÓGICA E ABRANGE A LINHA DE ÁGUA

(***) INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS ESTRUTURANTES EXECUTADAS E PREVISTAS



C — (Revogado)

D — Quadro Urbanimétrico

ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO	614.050,77 m ²	100,00%
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (PDM)		
SOLO RURAL	312.721,87 m²	50,93%
ESPAÇO AGRÍCOLA CONDICIONADO II	151.681,87 m ²	
ÁREA DE PROTECÇÃO E VALORIZAÇÃO	161.040,00 m ²	
SOLO URBANO	301.328,90 m²	49,07%
ESPAÇOS DE URBANIZAÇÃO DE EXPANSÃO IA	70.431,60 m ²	
EQUIPAMENTOS SERVIÇOS E INFRA-ESTRUTURAS	230.897,30 m ²	
		100%
SOLO URBANO (PUP)	299.234,52 m²	48,74%
ESPAÇOS HABITACIONAIS	65.065,00 m ²	
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	208.990,00 m ²	
ESPAÇOS VERDES	14.290,00 m ²	
SOLO RÚSTICO (PUP)	314.816,25 m²	51,26%
OUTROS ESPAÇOS AGRÍCOLAS - PARQUE AGRO-URBANO	264.665,00 m ²	
ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS	48.950,00 m ²	
		100,00%
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ¹	149.320,00 m²	100,00%
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DESTINADA A HABITAÇÃO ²	90.000,00 m ²	65,00%
HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS	9.000,00 m ²	10,00%
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ABAIXO DA SOLEIRA	28.750,00 m ²	18,00%
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ACIMA SOLEIRA ATIVIDADES ECONÓMICAS ³	30.570,00 m ²	17,00%
ÁREA TOTAL DE CEDÊNCIAS	200.201,00 m²	100,00%
INDICADORES URBANÍSTICOS		
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO (Iu) - conforme definição do DR. 5/2019 - UOPG1 e UOPG3		1,00
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (Io) - conforme definição do DR. 5/2019 - UOPG1 e UOPG3		0,50
Notas:		
¹ Excluindo equipamentos de utilização coletiva públicos e privados		
² Engloba varandas e habitação a custos controlados		
³ Engloba comércio, serviços e turismo		

**E — Quadro de cedências**

ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO	614.050,77 m ²
PROPRIEDADE PRIVADA	416.322,30 m ²
PROPRIEDADE MUNICIPAL	197.728,47 m ²
ÁREA DE CEDÊNCIA APLICÁVEL ÀS PROPRIEDADES PRIVADAS ABRANGIDAS POR UOPG	200.201,00 m ²
UOPG1	197.460,00 m ²
UOPG3	2.741,00 m ²

PARCELAS PRIVADAS	UOPG 1		UOPG 3			279.996,00 m ²
	PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3	PARCELA 4	PARCELA 6	
CEDÊNCIAS						200.201,00 m²
PARQUE VERDE	130.240,00 m ²					130.240,00 m ²
ESPAÇOS VERDES	13.900,00 m ²	0.390,00 m ²				14.290,00 m ²
LINHA DE ÁGUA	*			0.896,00 m ²		0.896,00 m ²
EQUIPAMENTOS	33.160,00 m ²	0.285,00 m ²				33.445,00 m ²
INFRAESTRUTURAS	20.160,00 m ²	1.170,00 m ²				21.330,00 m ²

* Integrada no Parque Verde e Equipamentos

F — Quadro de Áreas Mínimas para residências Universitárias

TIPOLOGIAS DE ALOJAMENTO (TA)	QUARTO INDIVIDUAL	10,00 m ²
	QUARTO DUPLO	15,00 m ²
	ESTÚDIO*	15,00 m ²
	ESTÚDIO PARA 2 RESIDENTES	20,00 m ²
	ESTÚDIO PARA 4 RESIDENTES**	40,00 m ²
INSTALAÇÕES SANITÁRIAS AUTÓNOMAS		1/2QUARTOS
ESTACIONAMENTO PARA BICICLETAS		60%/TA
ESTACIONAMENTO PARA VEÍCULOS AUTOMÓVEIS		20%/TA

* Tipologia que integra instalação sanitária e zona de confeção de refeições, privativas

** A mesma área é adequada a alojamento acessível para 2 residentes.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

58285 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_58285_0805-APUP1-GTiff-pub.jpg

58287 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_58287_0805-APUP2-GTif-pub.jpg

58287 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_58287_0805-APUP2A-GTif-pub.jpg

614249726