

**MUNICÍPIO DE FARO****Aviso n.º 9646/2022**

*Sumário:* 1.ª alteração do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais.

Sophie Matias, Vereadora das Infraestruturas e Urbanismo da Câmara Municipal de Faro, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua actual redação, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 28 de fevereiro de 2022, foi aprovada a 1.ª Alteração do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais (PPHP), publicado pela Declaração n.º 230/2002 na 2.ª série do *Diário da República* n.º 170, de 25 de julho de 2002.

A alteração incide sobre parte da área territorial do PPHP, com cerca de 4 000,00m<sup>2</sup>, correspondente à frente urbana confinante com a Estrada da Penha, tendo a alteração incidido sobre os seguintes documentos do Plano:

Regulamento; Planta de Implantação; Planta de Condicionantes e Plantas de arranjos exteriores, demolições, transformação fundiária, cedências, rede de distribuição de água, rede de drenagem de esgotos e pluviais, segurança contra incêndios e perfis longitudinais e transversais.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes.

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

7 de março de 2022. — A Vereadora das Infraestruturas e Urbanismo da Câmara Municipal, *Sophie Matias*.

**Deliberação**

Aos vinte e oito dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e dois, a Assembleia Municipal de Faro, reunida em sessão ordinária, no Salão Nobre dos Paços do Município, apreciou e votou o solicitado na Proposta n.º 44/2022/CM (e respetiva documentação de suporte) respeitante à alteração do plano de Pormenor da Horta dos Pardais, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT, conforme apresentado no ofício n.º 837, de 27-01-2022, da Câmara Municipal de Faro.

A Assembleia Municipal deliberou por maioria, aprovar o solicitado na Proposta n.º 44/2022/CM com 17 votos a favor e 14 abstenções.

Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente Certidão.

28 de fevereiro de 2022. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Cristóvão Duarte Nunes Guerreiro Norte*.

**1.ª Alteração ao Plano de Pormenor da Horta dos Pardais****Regulamento****Artigo 1.º****Objeto**

O presente regulamento procede à 1.ª alteração ao plano de pormenor da Horta dos Pardais, adiante designado Plano, e estabelece as novas regras de uso do solo na área de intervenção do Plano abrangida pela presente alteração, identificada na planta de implantação.

**Artigo 2.º****Conteúdo documental**

1 — O Plano é composto por elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 — Dos elementos fundamentais do Plano, são alterados os seguintes:

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

3 — Dos elementos complementares do Plano, são alterados os seguintes:

- a) Planta de localização;
- b) Planta da situação existente;
- c) Perfis longitudinais e transversais;
- d) Rede de distribuição de águas.

4 — São aditados os seguintes elementos complementares ao Plano:

- a) Planta parcelar;
- b) Rede de drenagem de esgotos e pluviais;
- c) Planta de demolições;
- d) Planta de cedências;
- e) Planta de transformação fundiária — emparcelamento;
- f) Planta de arranjos exteriores;
- g) Planta de segurança contra incêndios.

5 — Os restantes elementos do Plano mantêm-se sem alterações.

### Artigo 3.º

#### Alteração ao regulamento do Plano

Os artigos 3.º, 6.º, 8.º, 9.º, 11.º, 12.º, 13.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º e 20.º do regulamento do Plano, passam a ter a seguinte redação:

#### “Artigo 3.º

[...]

1 — Na área de intervenção do Plano, incidem os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) Plano regional de ordenamento do território do Algarve (revisão — PROTAL), aprovado pela resolução do conselho de ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, posteriormente retificada pela declaração de retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e alterada pela resolução do conselho de ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro;
- c) Plano diretor municipal de Faro (PDM de Faro), ratificado pela resolução do conselho de ministros n.º 174/95, de 19 de dezembro, na redação em vigor dada pelo aviso n.º 4970/2012, de 5 de março, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 65, de 30 de março de 2012.

2 — O Plano é compatível com os instrumentos de gestão territorial identificados no número anterior.

### Artigo 6.º

[...]

1 — [...].

2 — São elementos fundamentais, o regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes.

3 — São elementos complementares, o relatório, a planta de enquadramento, o programa de execução, o plano de financiamento, a planta de localização, a planta da situação existente, a planta parcelar, os perfis longitudinais e transversais, a planta da rede de distribuição de águas, a planta de demolições, a planta de cedências, a planta de transformação fundiária — emparcelamento, a planta da rede de drenagem de esgotos e pluviais e a planta de arranjos exteriores.

4 — São elementos anexos, os estudos de caracterização e plantas de caracterização, fichas do edificado, plantas de trabalho e restantes elementos técnicos.

#### Artigo 8.º

[...]

Para efeitos do presente regulamento consideram-se os conceitos definidos no decreto regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, bem como os conceitos previstos nos regulamentos municipais aplicáveis, nomeadamente no novo regulamento da urbanização e da edificação do município de Faro (NRUEMF), na sua redação em vigor.

#### Artigo 9.º

##### Classificação e qualificação do solo

1 — A área de intervenção do Plano integra solo urbano.

2 — A área de intervenção do Plano é qualificada na categoria do espaço habitacional, estruturado nas seguintes subcategorias:

Espaço habitacional — a reestruturar;

Espaço habitacional — edifícios propostos.

3 — A área de intervenção do Plano é ainda qualificada na categoria dos espaços verdes, estruturado nas seguintes subcategorias:

Espaços verdes de utilização coletiva pública;

Espaços verdes de utilização coletiva privada.

#### Artigo 11.º

##### Espaço habitacional — Edifícios propostos

1 — [...].

2 — [...].

3 — O lote n.º 2 é destinado a construção nova de edifícios habitacionais, com exceção dos pisos térreos destinados a comércio, e ou estabelecimentos de restauração e bebidas, e ou serviços.

4 — [...].

5 — [...].

#### Artigo 12.º

[...]

A localização e áreas de espaços verdes de utilização coletiva pública e privada são os definidos na planta de implantação e na planta de arranjos exteriores — desenho n.º 39.

#### Artigo 13.º

[...]

1 — [...].

2 — Os espaços verdes de utilização coletiva pública serão constituídos por cedências à Câmara Municipal de Faro decorrentes dos processos de loteamento e das obras de construção de novas edificações, nos termos da legislação em vigor.

#### Artigo 16.º

[...]

1 — O número de lugares de estacionamento privados previstos para cada lote ou parcela destinado a construção nova são os definidos nos quadros constantes dos anexos n.os II e III do presente regulamento.

2 — O número de lugares de estacionamento públicos e privados previstos na globalidade do Plano, assinalados na planta de implantação e nos quadros anexos, cumprem o disposto no artigo 50.º do regulamento do PDM de Faro.

3 — Exceciona-se do disposto nos números anteriores a dotação de estacionamento em residências universitárias, a qual deve respeitar o previsto no artigo 17.º-A.

#### Artigo 17.º

[...]

Na área de intervenção do Plano não estão previstos quaisquer equipamentos públicos, não havendo lugar a cedências para esses fins, aquando dos processos de loteamento, sem prejuízo da aplicação dos Regulamentos Municipais de Taxas e Licenças e Taxas de Urbanização e Compensação pela não Cedência de Terrenos em Operações de Loteamento Urbano.

#### Artigo 18.º

[...]

Os espaços de cedência destinados a equipamentos, zonas verdes, rede viária e estacionamentos são os definidos na planta de implantação.

#### Artigo 19.º

[...]

Na área abrangida pelo Plano serão observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação, designadamente a relativa a uma faixa de proteção de 12 m marginal ao limite da vedação da Universidade do Algarve, e a servidão aeronáutica ao Aeroporto Internacional de Faro.

#### Artigo 20.º

[...]

1 — Todos os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas associadas à execução do Plano estão sujeitas ao pagamento de taxas nos termos do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Faro, na sua redação em vigor.

2 — A distribuição dos encargos com as operações urbanísticas mencionadas no número anterior do presente artigo cabe, em exclusivo, aos promotores privados das mesmas e nos termos dos critérios a acordar pelos próprios, entre si.”

## Artigo 4.º

**Alteração aos anexos do regulamento do plano**

1 — É alterado o Quadro de áreas constante do anexo I do regulamento do Plano, que se republica em anexo à presente alteração e dela faz parte integrante.

2 — É alterado o Quadro descritivo dos lotes propostos constante do anexo II do regulamento do Plano, que se republica em anexo à presente alteração e dela faz parte integrante.

## Artigo 5.º

**Aditamentos ao regulamento do Plano**

São aditados ao regulamento do Plano, os artigos 10.º-A, 17.º-A, 17.º-B, 17.º-C, 17.º-D, 17.º-E, 18.º-A, 18.º-B, 20.º-A, 20.º-B, 20.º-C, 20.º-D, 21.º-A, 21.º-B e 21.º-C, com a seguinte redação:

## “Artigo 10.º-A

**Espaço habitacional — A reestruturar**

1 — O espaço habitacional a reestruturar corresponde ao conjunto edificado identificado na planta parcelar — desenho n.º 5, onde predominam edificações cuja época de construção é antiga e a sua integração na envolvente carece de intervenção urbanística para harmonização da relação entre volumes edificados, altura de fachadas e alinhamentos.

2 — Às operações urbanísticas a realizar nesta subcategoria aplicam-se os parâmetros urbanísticos e cedências constantes dos anexos n.os III e IV do presente regulamento.

3 — As edificações existentes que apresentem fraco valor arquitetónico e mau estado de conservação, devidamente documentado e fundamentado, poderão ser objeto de demolição nos termos do artigo 18.º-A do presente regulamento.

4 — Nas edificações integradas nesta subcategoria, para além do referido no número anterior do presente artigo, admitem-se ainda as seguintes operações urbanísticas:

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de alteração;
- c) Obras de construção.

5 — Às operações urbanísticas identificadas no número anterior aplicam-se as seguintes regras:

a) Seja cumprindo o disposto no artigo 18.º-B do presente regulamento no que a obras de construção diz respeito;

b) Sejam cumpridos os parâmetros urbanísticos máximos e cedências previstos nos anexos n.os III e IV do presente regulamento;

c) Sejam cumpridos os alinhamentos definidos na planta de implantação;

d) Profundidade de empena com o máximo de 14,40 metros, relativamente ao alinhamento com a Estrada da Penha, compatibilizando com a profundidade de empena do edifício existente a Sul;

e) O recuo do último piso, em relação aos planos das fachadas, deve seguir a solução constante dos perfis — desenho n.º 24, com um recuo mínimo de 3,50 m, admitindo-se recuo diferente apenas para os acessos verticais;

f) Apenas são admitidas varandas ou corpos balançados sobre espaços pedonais públicos desde que tal solução seja tecnicamente fundamentada e devidamente compatibilizada com as árvores previstas para a Estrada da Penha, conforme planta de arranjos exteriores — desenho n.º 39, e que sejam cumpridas as condições fixadas nas normas aplicáveis do NRUEMF;

g) Admitem-se os usos de habitação, atividades terciárias compatíveis com o uso habitacional e residências universitárias;

h) São interditos os usos não compatíveis com o uso habitacional, nomeadamente industriais e de armazenagem;

i) Os materiais e as cores a aplicar nas fachadas, vãos e coberturas das edificações devem ser escolhidos de modo a assegurar a sua adequada integração na envolvente, do ponto de vista arquitetónico, paisagístico, cultural e de eficiência energética.

6 — O edifício identificado na planta de implantação como existente poderá ser sujeito a obras de alteração desde que não ultrapasse os parâmetros urbanísticos máximos definidos no anexo n.º III do presente regulamento.

#### Artigo 17.º-A

##### 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 no espaço habitacional — a reestruturar.

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 V do presente regulamento, salvaguardados que estejam os princípios construtivos em matéria de segurança, salubridade, iluminação e ventilação natural.

3 — Os parâmetros urbanísticos máximos para este uso são os previstos no anexo III do presente regulamento, com as necessárias adaptações.

4 — 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.

5 — A dotação de estacionamento pode adotar, de modo fundamentado e sujeito a aceitação da câmara municipal, solução diferente do disposto no artigo 16.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.

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

#### Artigo 17.º-B

##### Altura das edificações

1 — Na planta de implantação e perfis longitudinais do Plano estão identificadas todas as edificações, definido o número de pisos e cotas altimétricas das edificações.

2 — As cotas altimétricas que estabelecem a altura das edificações foram definidas com base no levantamento topográfico efetuado, referentes à Projeção Transversa de Mercatorss, Elipsóide GRS80, Datum ETRS89 — Datum Altimétrico — Marégrafo de Cascais.

3 — O número de pisos das novas edificações identificado no Plano é indicativo, prevalecendo a altura da edificação.

4 — Admite-se uma variação de 0,50 m relativamente à altura das edificações definidas, desde que tenha como objetivo a compatibilização com os edifícios confinantes.

5 — Os projetos das operações urbanísticas a apresentar deverão identificar as cotas das edificações confinantes, por forma a justificar as compatibilizações propostas.

## Artigo 17.º-C

**Ruído**

1 — Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído, a área do Plano é classificada como zona urbana consolidada, sendo os recetores sensíveis classificados como zona mista.

2 — É proibida a implantação de compartimentos sensíveis ao nível do R/C dos edifícios junto à Estrada da Penha, os quais apenas podem existir a partir do 1.º andar.

3 — Podem ser implantados recetores sensíveis desde o R/C, apenas junto à Travessa Vera Garb.

4 — Os projetos de condicionamento acústico das novas edificações devem respeitar os seguintes valores:

- a)  $D2_{m,nT,w} \geq 36\text{dB}$ , para área translúcida inferior a 60 %, e;
- b)  $D2_{m,nT,w} + C_{tr} \geq 36\text{dB}$ , para área translúcida superior a 60 %.

## Artigo 17.º-D

**Risco sísmico**

1 — Todos os projetos a desenvolver para operações urbanísticas, na área de intervenção do Plano, devem expressamente demonstrar o cumprimento das regras que asseguram o adequado comportamento sísmico das edificações.

2 — Os alvarás que titulam as operações urbanísticas devem conter a menção de existência de risco sísmico.

## Artigo 17.º-E

**Segurança contra incêndios**

1 — Todos os projetos a desenvolver para operações urbanísticas, na área de intervenção do Plano, devem expressamente demonstrar o cumprimento das regras que asseguram a segurança contra incêndios das edificações.

2 — A acessibilidade às fachadas deve assegurar o cumprimento das disposições aplicáveis do Regulamento Técnico de segurança contra incêndios em edifícios, na sua redação em vigor.

3 — A rede de hidrantes exteriores será feita, preferencialmente, pela colocação de marcos de água, tendo por referência a planta de segurança contra incêndios — desenho n.º 40, a qual é indicativa podendo ser adotada outra solução em função das edificações a construir, desde que em cumprimento das disposições aplicáveis do Regulamento Técnico de segurança contra incêndios em edifícios, na sua redação em vigor.

## Artigo 18.º-A

**Demolição**

A demolição de edificações apenas se admite no Espaço habitacional a reestruturar, desde que cumpridas as seguintes disposições:

- a) Quando os edifícios careçam de condições de segurança ou de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva beneficiação ou reparação for técnica ou economicamente inviável;
- b) Quando as características arquitetónicas dos edifícios ou a sua integração urbanística revelem falta de qualidade ou desadequação.

## Artigo 18.º-B

**Emparcelamento**

1 — As novas edificações admitidas para o Espaço habitacional a reestruturar serão resultantes do emparcelamento dos prédios identificadas na planta parcelar — desenho n.º 5 e podem seguir a solução prevista na planta de transformação fundiária — emparcelamento — desenho n.º 38.

2 — Podem, ainda, vir a ser admitidas outras soluções diferentes da referida no número anterior desde que devidamente fundamentadas e das quais:

- a) Não resultem edificações com menos de 7 metros de largura de frente;
- b) Não resultem situações que impeçam, de forma definitiva, a reestruturação urbana da totalidade do conjunto;
- c) Não resultem situações de incumprimento da planta de implantação e dos anexos n.os III e IV do presente regulamento;
- d) Resulte uma solução arquitetónica que garanta a estrita articulação com o espaço público previsto pelo Plano, nomeadamente no que refere ao acesso automóvel ao estacionamento privado das novas edificações.

#### Artigo 20.º-A

##### Execução não sistemática

1 — O Plano é executado fora de sistemas de execução uma vez que a sua área de intervenção se integra em zona urbana consolidada e a delimitação de unidades de execução é desnecessária.

2 — As operações urbanísticas a realizar na área de intervenção do Plano são da livre iniciativa dos particulares, devendo cumprir as disposições constantes do presente regulamento, da planta de implantação, dos quadros anexos n.os I, II, III, considerando que estes apresentam os parâmetros urbanísticos máximos admitidos, e o quadro constante do anexo n.º IV, e estão sujeitas ao controlo prévio estabelecido no RJUE.

#### Artigo 20.º-B

##### Cedências

As cedências a integrar no domínio público municipal são as identificadas na planta de cedências — desenho n.º 37, e no anexo IV do presente regulamento.

#### Artigo 20.º-C

##### Mecanismos indiretos de perequação

1 — Sendo, o Plano, de execução não sistemática, não serão fixados mecanismos diretos de perequação.

2 — A repartição de benefícios e encargos faz-se por aplicação das taxas urbanísticas, nos termos dos regulamentos municipais aplicáveis.

#### Artigo 20.º-D

##### Operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a operação de loteamento

Na área de intervenção do Plano não existem operações urbanísticas de impacte relevante, ou de impacte semelhante a operação de loteamento.

#### Artigo 21.º-A

##### Acessibilidades

Na área de intervenção do Plano devem ser aplicadas as normas legais e regulamentares contidas no Regime Jurídico das Acessibilidades, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação em vigor.





Artigo 21.º-B

**Omissões**

Em tudo o omissos no presente regulamento aplica-se subsidiariamente a legislação em vigor e as disposições constantes do PDM de Faro e dos regulamentos municipais aplicáveis.

Artigo 21.º-C

**Dinâmica**

O Plano pode 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 6.º

**Aditamento aos anexos do regulamento do Plano**

São aditados aos anexos do regulamento do Plano o Quadro de parâmetros urbanísticos para o espaço habitacional a reestruturar, o Quadro de cedências para o espaço habitacional a reestruturar e o Quadro de áreas mínimas para residências universitárias, constantes, respetivamente, dos anexos III a V, que se publicam em anexo à presente alteração e dela faz parte integrante.

Artigo 7.º

**Norma revogatória**

São revogados os artigos 5.º e 10.º do regulamento do Plano.

Artigo 8.º

**Republicação**

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

Artigo 9.º

**Entrada em vigor**

A alteração do Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

**1.ª Alteração ao Plano de Pormenor da Horta dos Pardais**

**Regulamento**

**CAPÍTULO I**

**Disposições gerais**

Artigo 1.º

**Objeto do Plano**

O Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, em Faro, adiante designado por Plano, é um plano municipal de ordenamento do território que visa disciplinar o uso, ocupação e transformação do solo na sua área de aplicação, delimitada na planta de implantação.

## Artigo 2.º

**Âmbito territorial**

O território abrangido pelo Plano é o correspondente à área de 1,66 hectares, como tal delimitada na planta de implantação e em todas as outras peças desenhadas anexas ao presente Regulamento.

## Artigo 3.º

**Situação do Plano no seu nível de hierarquia**

1 — Na área de intervenção do Plano, incidem os seguintes instrumentos de gestão territorial:

a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;

b) Plano regional de ordenamento do território do Algarve (revisão — PROTAL), aprovado pela resolução do conselho de ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, posteriormente retificada pela declaração de retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e alterada pela resolução do conselho de ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro;

c) Plano diretor municipal de Faro (PDM de Faro), ratificado pela resolução do conselho de ministros n.º 174/95, de 19 de dezembro, na redação em vigor dada pelo aviso n.º 4970/2012, de 5 de março, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 65, de 30 de março de 2012.

2 — O Plano é compatível com os instrumentos de gestão territorial identificados no número anterior.

## Artigo 4.º

**Objetivos do Plano**

1 — O Plano visa a execução do Plano Diretor Municipal de Faro para a área delimitada, criando um instrumento orientador para o desenvolvimento desta parte da cidade.

2 — Tem como objetivos:

a) Qualificar a renovação urbana, criando regras de edificação;

b) Apontar alternativas de melhoramento do funcionamento do sistema de circulação e estacionamento na zona;

c) Criar ligações viárias entre o futuro empreendimento da Horta dos Pardais e a rede viária existente;

d) Desenvolver um desenho urbano de qualidade, na Horta dos Pardais com espaços verdes e de lazer que tornem atrativo à estadia no interior deste;

e) Coordenar a intervenção urbana com as orientações paisagísticas, nomeadamente no que respeita aos espaços livres, vistas do terreno, drenagens, etc.;

f) Entendimento da situação das infraestruturas da zona com vista a uma melhor resolução das ligações das redes futuras às existentes.

## Artigo 5.º

(Revogado.)

## Artigo 6.º

**Composição do Plano**

1 — O Plano é composto por elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 — São elementos fundamentais, o regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes.

3 — São elementos complementares, o relatório, a planta de enquadramento, o programa de execução, o plano de financiamento, a planta de localização, a planta da situação existente, a planta parcelar, os perfis longitudinais e transversais, a planta da rede de distribuição de águas, a planta de demolições, a planta de cedências, a planta de transformação fundiária — emparcelamento, a planta da rede de drenagem de esgotos e pluviais e a planta de arranjos exteriores.

4 — São elementos anexos, os estudos de caracterização e plantas de caracterização, fichas do edificado, plantas de trabalho e restantes elementos técnicos.

## Artigo 7.º

**Natureza jurídica e força vinculativa**

O Plano tem a natureza de regulamento administrativo, sendo as respetivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

## Artigo 8.º

**Definições**

Para efeitos do presente regulamento consideram-se os conceitos definidos no decreto regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, bem como os conceitos previstos nos regulamentos municipais aplicáveis, nomeadamente no novo regulamento da urbanização e da edificação do município de Faro (NRUEMF), na sua redação em vigor.

## CAPÍTULO II

**Disposições gerais relativas ao uso do solo**

## Artigo 9.º

**Classificação e qualificação do solo**

1 — A área de intervenção do Plano integra solo urbano.

2 — A área de intervenção do Plano é qualificada na categoria do espaço habitacional, estruturado nas seguintes subcategorias:

Espaço habitacional — a reestruturar;

Espaço habitacional — edifícios propostos.

3 — A área de intervenção do Plano é ainda qualificada na categoria dos espaços verdes, estruturado nas seguintes subcategorias:

Espaços verdes de utilização coletiva pública;

Espaços verdes de utilização coletiva privada.

## CAPÍTULO III

**Disposições específicas relativas ao uso do solo**

## SECÇÃO I

**Espaço habitacional**

## Artigo 10.º

*(Revogado.)*

## Artigo 10.º-A

**Espaço habitacional — A reestruturar**

1 — O espaço habitacional a reestruturar corresponde ao conjunto edificado identificado na planta parcelar — desenho n.º 5, onde predominam edificações cuja época de construção é antiga e a sua integração na envolvente carece de intervenção urbanística para harmonização da relação entre volumes edificados, altura de fachadas e alinhamentos.

2 — Às operações urbanísticas a realizar nesta subcategoria aplicam-se os parâmetros urbanísticos e cedências constantes dos anexos n.os III e IV do presente regulamento.

3 — As edificações existentes que apresentem fraco valor arquitetónico e mau estado de conservação, devidamente documentado e fundamentado, poderão ser objeto de demolição nos termos do artigo 18.º-A do presente regulamento.

4 — Nas edificações integradas nesta subcategoria, para além do referido no número anterior do presente artigo, admitem-se ainda as seguintes operações urbanísticas:

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de alteração;
- c) Obras de construção.

5 — Às operações urbanísticas identificadas no número anterior aplicam-se as seguintes regras:

a) Seja cumprindo o disposto no artigo 18.º-B do presente regulamento no que a obras de construção diz respeito;

b) Sejam cumpridos os parâmetros urbanísticos máximos e cedências previstos nos anexos n.os III e IV do presente regulamento;

c) Sejam cumpridos os alinhamentos definidos na planta de implantação;

d) Profundidade de empena com o máximo de 14,40 metros, relativamente ao alinhamento com a Estrada da Penha, compatibilizando com a profundidade de empena do edifício existente a Sul;

e) O recuo do último piso, em relação aos planos das fachadas, deve seguir a solução constante dos perfis — desenho n.º 24, com um recuo mínimo de 3,50 m, admitindo-se recuo diferente apenas para os acessos verticais;

f) Apenas são admitidas varandas ou corpos balançados sobre espaços pedonais públicos desde que tal solução seja tecnicamente fundamentada e devidamente compatibilizada com as árvores previstas para a Estrada da Penha, conforme planta de arranjos exteriores — desenho n.º 39, e que sejam cumpridas as condições fixadas nas normas aplicáveis do NRUEMF;

g) Admitem-se os usos de habitação, atividades terciárias compatíveis com o uso habitacional e residências universitárias;

h) São interditos os usos não compatíveis com o uso habitacional, nomeadamente industriais e de armazenagem;

i) Os materiais e as cores a aplicar nas fachadas, vãos e coberturas das edificações devem ser escolhidos de modo a assegurar a sua adequada integração na envolvente, do ponto de vista arquitetónico, paisagístico, cultural e de eficiência energética.



6 — O edifício identificado na planta de implantação como existente poderá ser sujeito a obras de alteração desde que não ultrapasse os parâmetros urbanísticos máximos definidos no anexo n.º III do presente regulamento.

#### Artigo 11.º

##### **Espaço habitacional — Edifícios propostos**

1 — O lote n.º 1, assinalado na planta de implantação, será destinado a implantação de edifícios de habitação, podendo as caves serem utilizadas para estacionamento e ou arrecadações, conforme o definido nos quadros anexos n.os I e II.

2 — O logradouro do lote 1, composto por uma superfície descoberta ao nível do piso térreo, será destinado a espaço verde coletivo de utilização privada e será objeto de um projeto de arranjo exterior.

3 — O lote n.º 2 é destinado a construção nova de edifícios habitacionais, com exceção dos pisos térreos destinados a comércio, e ou estabelecimentos de restauração e bebidas, e ou serviços.

4 — A dimensão dos lotes, áreas de implantação, superfícies de pavimento, usos, áreas das caves, número máximo de pisos, número máximo de fogos, cérceas, volumetrias e número mínimo de lugares de estacionamento são os definidos nos quadros anexos n.ºs I e II.

5 — As caves são destinadas a estacionamento automóvel, serviços técnicos e ou arrecadações.

#### SECÇÃO II

##### **Espaços verdes**

#### Artigo 12.º

##### **Espaços verdes**

A localização e áreas de espaços verdes de utilização coletiva pública e privada são os definidos na planta de implantação e na planta de arranjos exteriores — desenho n.º 39.

#### Artigo 13.º

##### **Espaços verdes de utilização coletiva pública**

1 — Os espaços verdes de utilização coletiva pública serão aqueles em que se privilegia a salvaguarda de valores paisagísticos e ou a constituição de zonas de enquadramento visual do conjunto urbanístico.

2 — Os espaços verdes de utilização coletiva pública serão constituídos por cedências à Câmara Municipal de Faro decorrentes dos processos de loteamento e das obras de construção de novas edificações, nos termos da legislação em vigor.

#### Artigo 14.º

##### **Espaços verdes de utilização coletiva privada**

1 — Os espaços verdes coletivos de utilização privada constituem uma valorização paisagística para o conjunto edificado e serão compostos por espécies vegetais adequados à superfície onde estão inseridos.

2 — Não é permitida a fruição pública dos espaços desta natureza.

## SECÇÃO III

**Rede viária e estacionamento**

## Artigo 15.º

**Rede viária e estacionamento**

1 — A rede viária e o estacionamento público devem obedecer ao definido nas peças escritas e desenhadas do presente Plano.

2 — A estrutura assinalada na planta de implantação é composta por uma faixa de rodagem, que terá a largura de 7,5 m ou 6,5 m, com ou sem faixa de estacionamento, e um passeio com a largura mínima de 1,60 m.

## Artigo 16.º

**Estacionamentos públicos e privados**

1 — O número de lugares de estacionamento privados previstos para cada lote ou parcela destinado a construção nova são os definidos nos quadros constantes dos anexos n.os II e III do presente regulamento.

2 — O número de lugares de estacionamento públicos e privados previstos na globalidade do Plano, assinalados na planta de implantação e nos quadros anexos, cumprem o disposto no artigo 50.º do regulamento do PDM de Faro.

3 — Exceciona-se do disposto nos números anteriores a dotação de estacionamento em residências universitárias, a qual deve respeitar o previsto no artigo 17.º-A.

## SECÇÃO IV

**Equipamentos públicos**

## Artigo 17.º

**Equipamentos públicos**

Na área de intervenção do Plano não estão previstos quaisquer equipamentos públicos, não havendo lugar a cedências para esses fins, aquando dos processos de loteamento, sem prejuízo da aplicação dos Regulamentos Municipais de Taxas e Licenças e Taxas de Urbanização e Compensação pela não Cedência de Terrenos em Operações de Loteamento Urbano.

## Artigo 17.º-A

**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 no espaço habitacional — a reestruturar.

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 V do presente regulamento, salvaguardados que estejam os princípios construtivos em matéria de segurança, salubridade, iluminação e ventilação natural.

3 — Os parâmetros urbanísticos máximos para este uso são os previstos no anexo III do presente regulamento, com as necessárias adaptações.

4 — 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, ha-

bitualmente 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.

5 — A dotação de estacionamento pode adotar, de modo fundamentado e sujeito a aceitação da câmara municipal, solução diferente do disposto no artigo 16.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.

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

## SECÇÃO V

### Edificação

#### Artigo 17.º-B

##### Altura das edificações

1 — Na planta de implantação e perfis longitudinais do Plano estão identificadas todas as edificações, definido o número de pisos e cotas altimétricas das edificações.

2 — As cotas altimétricas que estabelecem a altura das edificações foram definidas com base no levantamento topográfico efetuado, referentes à Projeção Transversa de Mercatorss, Elipsóide GRS80, Datum ETRS89 — Datum Altimétrico — Marégrafo de Cascais.

3 — O número de pisos das novas edificações identificado no Plano é indicativo, prevalecendo a altura da edificação.

4 — Admite-se uma variação de 0,50 m relativamente à altura das edificações definida, desde que tenha como objetivo a compatibilização com os edifícios confinantes.

5 — Os projetos das operações urbanísticas a apresentar deverão identificar as cotas das edificações confinantes, por forma a justificar as compatibilizações propostas.

#### Artigo 17.º-C

##### Ruído

1 — Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído, a área do Plano é classificada como zona urbana consolidada, sendo os recetores sensíveis classificados como zona mista.

2 — É proibida a implantação de compartimentos sensíveis ao nível do R/C dos edifícios junto à Estrada da Penha, os quais apenas podem existir a partir do 1.º andar.

3 — Podem ser implantados recetores sensíveis desde o R/C, apenas junto à Travessa Vera Garb.

4 — Os projetos de condicionamento acústico das novas edificações devem respeitar os seguintes valores:

a)  $D2_{m,nT,w} \geq 36\text{dB}$ , para área translúcida inferior a 60 %, e;

b)  $D2_{m,nT,w} + C_{tr} \geq 36\text{dB}$ , para área translúcida superior a 60 %.

#### Artigo 17.º-D

##### Risco sísmico

1 — Todos os projetos a desenvolver para operações urbanísticas, na área de intervenção do Plano, devem expressamente demonstrar o cumprimento das regras que asseguram o adequado comportamento sísmico das edificações.

2 — Os alvarás que titulam as operações urbanísticas devem conter a menção de existência de risco sísmico.

## Artigo 17.º-E

**Segurança contra incêndios**

1 — Todos os projetos a desenvolver para operações urbanísticas, na área de intervenção do Plano, devem expressamente demonstrar o cumprimento das regras que asseguram a segurança contra incêndios das edificações.

2 — A acessibilidade às fachadas deve assegurar o cumprimento das disposições aplicáveis do Regulamento Técnico de segurança contra incêndios em edifícios, na sua redação em vigor.

3 — A rede de hidrantes exteriores será feita, preferencialmente, pela colocação de marcos de água, tendo por referência a planta de segurança contra incêndios — desenho n.º 40, a qual é indicativa podendo ser adotada outra solução em função das edificações a construir, desde que em cumprimento das disposições aplicáveis do Regulamento Técnico de segurança contra incêndios em edifícios, na sua redação em vigor.

## CAPÍTULO IV

**Instrumentos de execução**

## Artigo 18.º

**Disposições referentes a futuros processos de loteamento dentro da área de intervenção do Plano**

Os espaços de cedência destinados a equipamentos, zonas verdes, rede viária e estacionamentos são os definidos na planta de implantação.

## Artigo 18.º-A

**Demolição**

A demolição de edificações apenas se admite no Espaço habitacional a reestruturar, desde que cumpridas as seguintes disposições:

- a) Quando os edifícios careçam de condições de segurança ou de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva beneficiação ou reparação for técnica ou economicamente inviável;
- b) Quando as características arquitetónicas dos edifícios ou a sua integração urbanística revelem falta de qualidade ou desadequação.

## Artigo 18.º-B

**Emparcelamento**

1 — As novas edificações admitidas para o Espaço habitacional a reestruturar serão resultantes do emparcelamento dos prédios identificados na planta parcelar — desenho n.º 5 e podem seguir a solução prevista na planta de transformação fundiária — emparcelamento — desenho n.º 38.

2 — Podem, ainda, vir a ser admitidas outras soluções diferentes da referida no número anterior desde que devidamente fundamentadas e das quais:

- a) Não resultem edificações com menos de 7 metros de largura de frente;
- b) Não resultem situações que impeçam, de forma definitiva, a reestruturação urbana da totalidade do conjunto;
- c) Não resultem situações de incumprimento da planta de implantação e dos anexos n.ºs III e IV do presente regulamento;
- d) Resultem uma solução arquitetónica que garanta a estrita articulação com o espaço público previsto pelo Plano, nomeadamente no que refere ao acesso automóvel ao estacionamento privado das novas edificações.



## CAPÍTULO V

**Áreas sujeitas a condicionantes**

## Artigo 19.º

**Condicionantes**

Na área abrangida pelo Plano serão observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação, designadamente a relativa a uma faixa de proteção de 12 m marginal ao limite da vedação da Universidade do Algarve, e a servidão aeronáutica ao Aeroporto Internacional de Faro.

## CAPÍTULO VI

**Sistema de execução**

## Artigo 20.º

**Cálculo de taxas municipais e critérios para a distribuição de encargos**

1 — Todos os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas associadas à execução do Plano estão sujeitas ao pagamento de taxas nos termos do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Faro, na sua redação em vigor.

2 — A distribuição dos encargos com as operações urbanísticas mencionadas no número anterior do presente artigo cabe, em exclusivo, aos promotores privados das mesmas e nos termos dos critérios a acordar pelos próprios, entre si.

## Artigo 20.º-A

**Execução não sistemática**

1 — O Plano é executado fora de sistemas de execução uma vez que a sua área de intervenção se integra em zona urbana consolidada e a delimitação de unidades de execução é desnecessária.

2 — As operações urbanísticas a realizar na área de intervenção do Plano são da livre iniciativa dos particulares, devendo cumprir as disposições constantes do presente regulamento, da planta de implantação, dos quadros anexos n.ºs I, II, III, considerando que estes apresentam os parâmetros urbanísticos máximos admitidos, e o quadro constante do anexo n.º IV, e estão sujeitas ao controlo prévio estabelecido no RJUE.

## Artigo 20.º-B

**Cedências**

As cedências a integrar no domínio público municipal são as identificadas na planta de cedências — desenho n.º 37, e no anexo IV do presente regulamento.

## Artigo 20.º-C

**Mecanismos indiretos de perequação**

1 — Sendo, o Plano, de execução não sistemática, não serão fixados mecanismos diretos de perequação.

2 — A repartição de benefícios e encargos faz-se por aplicação das taxas urbanísticas, nos termos dos regulamentos municipais aplicáveis.

## Artigo 20.º-D

**Operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a operação de loteamento**

Na área de intervenção do Plano não existem operações urbanísticas de impacte relevante, ou de impacte semelhante a operação de loteamento.

## CAPÍTULO VII

**Disposições finais**

## Artigo 21.º

**Sanções**

1 — As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente regulamento são as previstas na legislação em vigor aplicável à situação.

2 — Para além das penalidades previstas por lei, a Câmara Municipal poderá determinar que seja reposta a situação anterior à prática da infração.

## Artigo 21.º-A

**Acessibilidades**

Na área de intervenção do Plano devem ser aplicadas as normas legais e regulamentares contidas no Regime Jurídico das Acessibilidades, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação em vigor.

## Artigo 21.º-B

**Omissões**

Em tudo o omissos no presente regulamento aplica-se subsidiariamente a legislação em vigor e as disposições constantes do PDM de Faro e dos regulamentos municipais aplicáveis.

## Artigo 21.º-C

**Dinâmica**

O Plano pode 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 22.º

**Entrada em vigor**

O Plano entra em vigor no dia imediato à sua publicação no *Diário da República*.



## ANEXO I

## Quadro de áreas

(a que se refere o artigo 11.º)

Lote número	Bloco número	Áreas (m2)					
		L	Ai	Ac hab	Ac com/serv	AC est/arr	Ac
1 .....	1-A	4 500,50	392,00	2 352,00	0,00	9 001,00	23 305,00
	1-B		392,00	2 352,00			
	1-C		408,00	2 448,00			
	1-D		408,00	2 448,00			
	1-E		392,00	2 352,00			
	1-F		392,00	2 352,00			
<i>Subtotal . . .</i>		4 500,50	2 384,00	14 304,00	0,00	9 001,00	23 305,00
2 .....	2-A	1 613,08	510,58	1 500,00	510,58	2 553,08	8 374,24
	2-B		300,00	1 500,00	300,00		
	2-C		510,58	1 500,00	510,58		
<i>Subtotal . . .</i>		1 613,08	1 321,16	4 500,00	1 321,16	2 553,08	8 374,24
3 .....	(Revogado)						
4 .....	(Revogado)						
5 .....	(Revogado)						
6 .....	(Revogado)						
<i>Total. . . . .</i>		6 113,58	3 705,16	18 804,00	1 321,16	11 554,08	31 679,24

## ANEXO II

## Quadro descritivo dos lotes propostos

(a que se refere o artigo 11.º)

Lote número	Bloco número	Com/Serv	Máx. fogos	Lugares cave/subcave	Número de pisos			Altura da edificação (m)	Volumetria (m³)
					Acima soleira	Abaixo soleira	Total		
1 .....	1-A	0	18	200	6	2	8	20,32	7 965,44
	1-B		18		6	2	8	19,90	7 800,80
	1-C		18		6	2	8	19,00	7 752,00
	1-D		18		6	2	8	18,70	7 629,60



Lote número	Bloco número	Com/Serv	Máx. fogos	Lugares cave/subcave	Número de pisos			Altura da edificação (m)	Volumetria (m³)
					Acima soleira	Abaixo soleira	Total		
	1-E		18		6	2	8	18,80	7 369,60
	1-F		18		6	2	8	19,66	7 706,72
	<i>Subtotal . . .</i>	0	108	200					46 224,16
2 . . . . .	2-A	3	10	35	6	2	8	20,08	6 708,33
	2-B	2	10		6	2	8	20,47	6 141,00
	2-C	3	10		6	2	8	20,93	6 963,33
	<i>Subtotal . . .</i>	8	30	35					19 812,66
3 . . . . .	(Revogado)								
4 . . . . .	(Revogado)								
5 . . . . .	(Revogado)								
6 . . . . .	(Revogado)								
	<i>Total . . . . .</i>	8	138	235					66 036,82



ANEXO III

**Quadro de parâmetros urbanísticos para o espaço habitacional a reestruturar**

(a que se refere o artigo 10.º-A)

Parcelas	Áreas (m <sup>2</sup> )									Usos			Pisos			Altura da edificação (m)	Volumetria (m <sup>3</sup> )
	Área	Ai	Ai r/c	Ac hab	Ac com/serv	AC est/arr	Ac acima soleira	Ac varandas	Ac	com/serv	Habt	Estac	Ac soleira	Ab soleira	Total		
A Reestruturar . . . . .	1 188,31	1 188,31	903,24	2 827,07	903,24	1 188,31	3 730,32	757,24	4 918,63	6	18	18	5	1	6	14,70	11 156,87
Existente . . . . .	290,10	251,22	251,22	921,68	251,22	0,00	1 172,90	0,00	1 172,90	3	7	0	5	0	5	18,22	3 662,64
<i>Total</i> . . . . .	1 478,41	1 439,53	1 154,46	3 748,75	1 154,46	1 188,31	4 903,22	757,24	6 091,53	9	25	18					14 819,51



## ANEXO IV

**Quadro de cedências para o espaço habitacional a reestruturar**

(a que se referem os artigos 10.º-A e 20.º-B)

Parcelas	Áreas (metros quadrados)	Cedências (metros quadrados)
C.....	183,90	136,73
D.....	57,31	21,32
E.....	358,26	55,15
F.....	173,65	26,16
G.....	157,45	31,71
H.....	84,91	0,00
I.....	102,86	12,22
J.....	181,45	27,96
K.....	139,82	16,67
Domínio municipal 1.....	23,79	0,00
Domínio municipal 2.....	10,08	0,00
Domínio municipal 3.....	47,56	0,00
<i>Total</i> .....	1 521,04	327,92

## ANEXO V

**Quadro de áreas mínimas para residências universitárias**

(a que se refere o artigo 17.º-A)

		Valores
Tipologias de alojamento (TA) .....	Quarto individual.....	10,00 m <sup>2</sup>
	Quarto duplo.....	15,00 m <sup>2</sup>
	Estúdio* .....	15,00 m <sup>2</sup>
	Estúdio para 2 residentes.....	20,00 m <sup>2</sup>
	Estúdio para 4 residentes** .....	40,00 m <sup>2</sup>
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)**64432 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64432\\_0805-PCondi-GTiff.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64432_0805-PCondi-GTiff.jpg)64433 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_64433\\_0805-PImpla-GTiff.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_64433_0805-PImpla-GTiff.jpg)

615231591