

MUNICÍPIO DE FARO**Aviso n.º 2277/2023**

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

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 atual redação, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão extraordinária de 24 de outubro de 2022, foi aprovada a 1.ª Alteração do Plano de Urbanização do Vale da Amoreira (PUVA), publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 95, de 17 de maio de 2011, através do Aviso n.º 10967/2011.

A alteração incide sobre a totalidade da área de intervenção PUVA, para adequação às novas regras de classificação e qualificação do solo, e procedeu à alteração da planta de zonamento e do regulamento, nos seguintes artigos:

1.º, 4.º, 7.º, 14.º, 15.º, 16, 17.º, 19.º, 20.º, 23.º, 24.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 32.º, 37.º, 38.º, designação da secção I do capítulo VIII, 44.º, 45.º, 47.º, 48.º, 49.º, 51.º, 52.º e 54.º; foram ainda aditados os artigos 13.º-A e 13.º-B.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, na íntegra, e a Planta de Zonamento.

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

31 de outubro de 2022. — A Vereadora das Infraestruturas e Urbanismo da Câmara Municipal de Faro, *Sophie Matias*.

Deliberação

Aos vinte quatro dias do mês de outubro de dois mil e vinte e dois, a Assembleia Municipal de Faro, reunida em sessão extraordinária, no Salão Nobre dos Paços do Município, apreciou e votou o solicitado na Proposta n.º 346/2022/CM, e respectiva documentação de suporte, respeitante à 1.ª Alteração do Plano de Urbanização do Vale da Amoreira (PUVA), conforme apresentado no ofício n.º 8868, de 13/10/2022, da Câmara Municipal de Faro.

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria, aprovar o solicitado na Proposta n.º 346/2022/CM, com 16 votos a favor, 11 votos contra e 3 abstenções.

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

1.ª Alteração do Plano de Urbanização do Vale da Amoreira**Regulamento****Artigo 1.º****Objeto e âmbito da alteração**

1 — O presente regulamento procede à 1.ª Alteração do Plano de Urbanização do Vale da Amoreira, adiante designado por Plano ou PUVA, e mantém os objetivos originais do Plano.

2 — A presente alteração visa a adequação das regras de classificação e qualificação do solo previstas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação, que aprovou a lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de

agosto, que estabeleceu os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante.

3 — A presente alteração procede ainda à correção material do PUVA ao nível do regulamento, corrigindo imprecisões de remissão entre artigos, e à planta de zonamento.

Artigo 2.º

Conteúdo documental

1 — Dos elementos que constituem o PUVA, são alterados os seguintes:

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

2 — Dos elementos que acompanham o PUVA, são alterados os seguintes:

- a) Relatório.

3 — Todos os restantes elementos não sofrem alterações.

Artigo 3.º

Alteração ao regulamento do PUVA

Os artigos 1.º, 4.º, 7.º, 14.º, 15.º, 16, 17.º, 19.º, 20.º, 23.º, 24.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 32.º, 37.º, 38.º, designação da secção I do capítulo VIII, 44.º, 45.º, 47.º, 48.º, 49.º, 51.º, 52.º e 54.º do regulamento do PUVA, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 1.º

Objeto e Âmbito

1 — O Plano de Urbanização do Vale da Amoreira em Faro, adiante designado por Plano ou PUVA, elaborado de acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, e adequado ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelece as regras e os critérios de ordenamento e gestão urbanística do território delimitado na Planta de Zonamento, visando os seguintes objetivos:

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

Artigo 4.º

[...]

O vocabulário urbanístico utilizado no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), na sua atual redação, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação, no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e no PDM em vigor.

Artigo 7.º

[...]

Na área de intervenção do Plano devem ser aplicadas as normas legais e regulamentares contidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação, tanto nos edifícios



a construir ou a alterar, públicos ou privados, como na via pública e nos espaços de utilização coletiva.

Artigo 14.º

Classificação do solo

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

Artigo 15.º

[...]

1 — A qualificação do solo rústico processa-se através da integração nas seguintes categorias:

- a) Espaços agrícolas de produção;
- b) Espaços destinados a infraestruturas — Parque Verde.

2 — A qualificação do solo urbano processa-se através da integração nas seguintes categorias e subcategorias:

- a) Espaços habitacionais:
 - i) Consolidados;
 - ii) A reestruturar
 - iii) A consolidar.
- b) Espaços de atividades económicas;
- c) Espaços de uso especial:
 - i) Espaços de equipamentos.
- d) Espaços verdes:
 - i) Estruturantes — Parque Verde;
 - ii) Complementares — Enquadramento.

Artigo 16.º

Espaços Agrícolas de Produção

[...].

Artigo 17.º

Espaços destinados a infraestruturas — Parque Verde

[...].

Artigo 19.º

Espaços habitacionais consolidados

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...].

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

- 5 — [...].

Artigo 20.º

Espaços habitacionais a reestruturar

1 — Os espaços habitacionais a reestruturar correspondem a áreas edificadas desarticuladas do contexto urbano envolvente e que serão objeto de uma profunda reformulação urbanística e construtiva.

2 — A estes espaços aplica-se o disposto no artigo 51.º deste Regulamento, sendo a área de construção admissível de 41.735 m² para a totalidade desta categoria de espaços.

Artigo 23.º

Espaços habitacionais a consolidar

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — Os espaços habitacionais a consolidar, demarcados na Planta de Zonamento, estão estruturados em polígonos de implantação referenciados no quadro seguinte, onde estão fixados a área de construção máxima admitida em cada polígono de implantação e as condições a que deve obedecer a implantação dos edifícios, bem como outros usos que devem ser obrigatoriamente localizados com ocupação total ou parcial do rés-do-chão dos respetivos edifícios, como forma de assegurar condições que promovam a animação urbana da área em que estão inseridos.

6 — [...].

Artigo 24.º

Espaços de Uso Especial — Equipamentos

1 — Os espaços de uso especial — Equipamentos, correspondem aos espaços afetos ou a afetar à instalação de equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e atividades de interesse coletivo e serviços públicos.

2 — O uso dominante é o correspondente ao equipamento, infraestrutura de interesse coletivo ou serviço público instalado ou a instalar, admitindo-se a coexistência com outros usos que lhes estejam associados funcionalmente ou que constituam atividades complementares do equipamento ou infraestrutura e se desenvolvam no mesmo prédio.

3 — São existentes os seguintes espaços de uso especial:

Ee1 — Escola Secundária Pinheiro e Rosa;

Ee2 — Instalações da Direção Regional do Algarve do Ministério da Economia;

Ee3 — Lar de idosos e Escola Profissional da Santa Casa da Misericórdia de Faro.

4 — São propostos os seguintes espaços para instalação de equipamentos de utilização coletiva:

Ep1 — Instalações de Apoio ao Parque;

Ep2 — Área de Reserva para equipamentos públicos e zonas verdes.

5 — [Anterior n.º 4.].

Artigo 26.º

Espaços verdes estruturantes — Parque Verde

1 — Os espaços delimitados na Planta de Zonamento como Espaços verdes estruturantes — Parque Verde desempenham uma importante função de regulação e proteção ambiental, controlando os escoamentos hídricos e atmosféricos e aumentando o conforto bioclimático, contri-

buindo para a melhoria da qualidade do espaço urbano, e estão vocacionados para o desenvolvimento de atividades de lazer e convívio, lúdicas, culturais e desportivas.

2 — [...].

3 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) Utilização de estratégias de diminuição dos consumos de água de rega, considerando as medidas aplicáveis fixadas no Plano Regional de Eficiência Hídrica do Algarve (PREH);

d) [...];

e) [...].

4 — [...].

5 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

6 — [Revogado].

Artigo 27.º

Espaços Verdes complementares — Enquadramento

1 — Os Espaços Verdes complementares de enquadramento destinam-se à proteção física, visual e sonora das construções envolventes dos canais viários, à requalificação dos espaços que lhes são adjacentes e que devido às suas condições topográficas ou ao seu posicionamento no tecido urbano não devem ser construídos, ao enquadramento e equilíbrio do conjunto edificado, e à estadia e lazer da população; inclui, nomeadamente, jardins, corredores verdes, largos, pracetas e passeios, com exclusão de logradouros privados.

2 — [...]:

a) [...];

b) [...].

3 — [...].

4 — [...].

Artigo 28.º

[...]

As categorias e subcategorias previstas nos artigos 17.º, 26.º e 27.º do presente regulamento, com as disciplinas de ocupação nelas definidas, constituem a Estrutura Ecológica do PUVA.

Artigo 29.º

[...]

1 — As áreas destinadas para uso habitacional, ou para estabelecimentos de ensino, de prestação de cuidados de saúde ou similares, e as áreas de lazer, já existentes, propostas ou programadas, são classificadas como mistas, nos termos do Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua atual redação.

2 — [...].

3 — [...]:

a) [...];

b) [...];

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

Artigo 30.º

[...]

1 — [...].

2 — As alterações à rede viária e os acessos a serviços públicos e a equipamentos coletivos ficam sujeitos a parecer do Serviço Municipal de Proteção Civil.

3 — Em novas edificações e em obras de ampliação e reabilitação de construções existentes deve ser observada a legislação específica em vigor relativa ao reforço estrutural das construções, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de maio, na sua atual redação.

Artigo 32.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — Na área do plano, tratando-se de uma área crítica para extração de água subterrânea, não é autorizada a execução de novas captações de água subterrânea destinadas à rega ou a uso recreativo. Admite-se a manutenção de captações de água existentes, sem aumento do volume a extrair, ou a utilização de águas residuais tratadas desde que se destinem exclusivamente à rega dos espaços verdes e/ou uso recreativo e sejam aplicadas as disposições do Plano de Ação estabelecido para a Campina de Faro, através da Portaria n.º 259/2012, de 28 de agosto, e demais legislação aplicável.

4 — [...].

5 — Em qualquer edifício a construir ou a alterar, terá de ser dado cumprimento ao «Regulamento de Drenagem de Águas Residuais em Redes Públicas» previsto no Decreto-Lei n.º 152/ 97, de 19 de junho, na sua atual redação, cuja responsabilidade de elaboração é da competência das entidades gestoras das redes públicas.

6 — Qualquer descarga de águas residuais de atividades económicas ou serviços, nas redes de drenagem da área do Plano, só poderá ocorrer mediante autorização da respetiva entidade gestora, conforme previsto no Artigo 54.º, do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação, e ficará sujeita às disposições constantes dessa autorização não podendo, em qualquer caso, comprometer o cumprimento das condições impostas no Título de Rejeição de Águas Residuais referente à descarga da ETAR no meio hídrico.

7 — Sempre que forem autorizadas descargas de águas residuais de indústrias localizadas fora da malha urbana, a autorização de descarga, prevista na alínea anterior, fica sujeita à aprovação da Administração da Região Hidrográfica do Algarve, I. P., de acordo com o estipulado no Artigo 54.º, do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação, a quem incumbe verificar a sua conformidade com o título de rejeição de águas residuais urbanas e com os objetivos de qualidade definidos para o meio recetor.

8 — [...].

Artigo 37.º

[...]

1 — A criação de estacionamento interno associado às diferentes atividades urbanas deverá ser dimensionada em função da edificabilidade e dos tipos de usos previstos, sendo os respetivos critérios de dimensionamento definidos na secção I do presente capítulo.

2 — [...].

3 — [...].



4 — [...].

5 — As áreas de reserva para usos especiais referidos no artigo 24.º deverão ter uma previsão de estacionamento próprio adequado às funções a designar e cuja parametrização não é prevista neste PU, devendo ser acordada caso a caso com a Câmara Municipal.

6 — [...].

Artigo 38.º

[...]

1 — [...].

2 — A isenção prevista no número anterior não invalida a necessidade de, em determinados casos especificados na Secção I do presente capítulo, ser obrigatória a afetação de parte do estacionamento privado à utilização pública, estacionamento que poderá ser pago.

3 — [...].

Artigo 44.º

Instrumentos de execução

1 — A execução do PUVA processa-se de acordo com o disposto no RJIGT, na sua atual redação, devendo, nas áreas a consolidar ou nas áreas a reestruturar, a ocupação e transformação do solo ser concretizada através dos seguintes instrumentos de execução:

- a) Obras de demolição;
- b) [...];
- c) [Revogado];
- d) [...].

2 — Em toda a área abrangida pelo PUVA, as intervenções devem cumprir os parâmetros definidos no Plano e as operações urbanísticas devem ser realizadas por aplicação de sistemas de execução nos termos do artigo 147.º do RJIGT, na sua atual redação.

Artigo 45.º

[...]

1 — A execução do Plano far-se-á recorrendo ao sistema de cooperação, sistema de iniciativa dos interessados e sistema de imposição administrativa, aplicáveis em função da programação do PUVA.

2 — A execução do Plano através dos sistemas referidos no número anterior desenvolve-se no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela Câmara Municipal ou a requerimento dos proprietários interessados, consoante o sistema de execução.

3 — [Anterior n.º 2].

4 — [Anterior n.º 3].

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

5 — [Anterior n.º 4].

Artigo 47.º

[...]

A redistribuição de benefícios e encargos a que se refere o artigo 176.º do RJIGT, na sua atual redação, é aplicada nas seguintes situações:

- a) [...];

b) Nas unidades de execução que, eventualmente, venham a ser delimitadas de acordo com o artigo 148.º do RJIGT, na sua atual redação, mesmo que não incluídas nas UOPG delimitadas na Planta de Zonamento.

Artigo 48.º

[...]

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução previstos nas UOPG e unidades de execução são os definidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 177.º do RJIGT, na sua atual redação.

2 — Para efeitos do número anterior, considerar-se-á a edificabilidade média do plano (construção) de 1,0 e a área de cedência média de 0,6.

3 — Excetua-se a UOPG 3 para a qual é fixada a edificabilidade média de 1,0, sendo as áreas de cedência as que resultarem dos estudos urbanísticos a elaborar e destinados ao alargamento de vias, passeios e áreas verdes públicas, completadas ou substituídas pela aplicação de taxas urbanísticas a fixar em Regulamento Municipal, nos termos do artigo 116.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

4 — [...].

Artigo 49.º

[...]

1 — É fixado para cada um dos prédios abrangidos pelas UOPG e unidades de execução um direito abstrato de construir dado pelo produto da edificabilidade média pela área do respetivo prédio, que se designa por edificabilidade abstrata.

2 — [...].

3 — As compensações decorrentes dos desvios relativos à edificabilidade média e à cedência média referida no artigo 48.º são concretizadas nos termos do Regulamento de Execução Programada de Planos Territoriais do Município de Faro.

4 — [...].

Artigo 51.º

[...]

[...]:

1 — [...]

a) [...]

Estruturar as áreas destinadas a novas construções habitacionais ou atividades terciárias por forma a estabelecer uma correta articulação entre o futuro Parque Verde e as áreas consolidadas, através da qualificação das construções e espaços envolventes e da criação de corredores arborizados e de vias pedonais e cicláveis;

[...];

[...].

b) [...]

[...];

A área utilizável não pode ultrapassar 40 % da área a consolidar, devendo ser respeitada a área máxima de construção definida nos artigos 23.º e 25.º deste Regulamento para o conjunto desta UOPG, ou seja 106.550 m² no total;

[...];

[...];

O programa a instalar compreende ainda 39 100 m² de área proposta para equipamentos e zonas verdes.

c) [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

[...];

As construções deverão respeitar os recuos mínimos e o número máximo de pisos definidos na Planta de Zonamento, bem como a área máxima de construção definida no artigo 20.º deste Regulamento, ou seja 41.735 m² para a totalidade da área da UOPG;

[...].

c) [...]

d) [...]

Artigo 52.º

[...]

O PUVA altera as seguintes disposições do PDM publicado pela RCM n.º 174/95, de 19 de dezembro, na sua redação mais atual:

1 — [...];

2 — [...].

3 — A 1.ª Alteração do PUVA altera ainda o artigo 23.º do regulamento do PDM, referente à qualificação do solo urbano e do solo rústico.

Artigo 54.º

[...]

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, podendo ser objeto de procedimento de dinâmica nos termos e com enquadramento no artigo 115.º do RJIGT, na sua atual redação.”

Artigo 4.º

Aditamento ao regulamento do PUVA

São aditados os artigos 13.º-A e 13.º-B ao regulamento do PUVA, com a seguinte redação:

“Artigo 13.º-A

Sustentabilidade das intervenções

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

2 — As operações urbanísticas, em geral, a realizar na área de intervenção do PUVA 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 Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água (PNUEA) e respetivos instrumentos operativos;

b) Utilizar materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores dos novos lotes a constituir, 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 PUVA, 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 13.º-B

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, em cumprimento das disposições aplicáveis do Regulamento Técnico de segurança contra incêndios em edifícios, na sua redação em vigor.”

Artigo 5.º

Norma revogatória

São revogados os artigos 18.º, 21.º e 22.º do regulamento do PUVA.

Artigo 6.º

Republicação

É republicado em anexo, que faz parte integrante do presente regulamento, o regulamento do PUVA com a redação alterada.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

A 1.ª alteração do PUVA entra em vigor no dia seguinte à sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

ANEXO

(a que se refere o artigo 6.º)

Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização do Vale da Amoreira

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito

1 — O Plano de Urbanização do Vale da Amoreira em Faro, adiante designado por Plano ou PUVA, elaborado de acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, e adequado ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelece as regras e os critérios de ordenamento e gestão urbanística do território delimitado na Planta de Zonamento, visando os seguintes objetivos:

- a) Estruturar uma área urbana periférica e desordenada, articulando as propostas do Plano com outros planos ou projetos com incidência na área de intervenção ou nas áreas circundantes;
- b) Reforçar as novas opções de acessibilidade a Faro, nomeadamente através da aferição do traçado e perfil da variante à EN2 e do troço da futura 3.ª circular de Faro que se situa entre a estrada da Penha e a EN2;
- c) Estabelecer uma gradual transição entre a área urbanizada e a Campina de Faro, nomeadamente através da demarcação de um Parque Verde bem dimensionado e de corredores verdes associados a percursos pedonais e cicláveis;
- d) Realçar as potencialidades da área de intervenção para a revitalização urbana de Faro, visando a afirmação de uma nova centralidade através da localização de um núcleo de serviços especializados, atividades comerciais e áreas residenciais de elevada qualidade, ambientalmente enquadradas e sustentadas;
- e) Estabilizar e requalificar as áreas residenciais existentes e contribuir para um maior equilíbrio equitativo no acesso à habitação garantindo que pelo menos 10 % do acréscimo da área habitacional prevista se destina a habitação a custos controlados.

Artigo 2.º

Vinculação

Todas as operações urbanísticas, designadamente as obras em edifícios existentes ou a sua demolição total ou parcial, a construção de novas edificações, a alteração de uso, o destaque de parcelas, ou as operações de loteamento, bem como qualquer outra ação, de iniciativa pública ou privada, de que resulte a alteração do relevo do solo, têm de respeitar o disposto no presente Regulamento.

Artigo 3.º

Composição

1 — O Plano é constituído por seis volumes fundamentais, referenciados pelas letras A a F, que correspondem aos estudos setoriais realizados, contendo os seguintes elementos:

1.1 — Volume A — Arquitetura/Urbanismo;

a) Elementos fundamentais que constituem o Plano:

Regulamento (Volume A.1);

A01 — Condicionantes, à esc. 1:2.000;

A02 — Zonamento, à esc. 1:2.000;

b) Elementos que acompanham o Plano:

Relatório (Volume A.2);

A03 — Ortofoto;

A04 — Enquadramento, à esc. 1:10.000;

A05 — Extrato do PDM — Planta de Ordenamento — Síntese, à esc. 1:25.000;

A06 — Extrato do PDM — Planta de Condicionantes — Servidões Administrativas e Outras Restrições de Utilidade Pública, ao solo, à esc. 1:25.000;

A07 — Extrato do PDM — Planta de Ordenamento — Condicionamentos especiais, à esc. 1:25.000;

A08 — Extrato do PDM — Planta de Reserva Agrícola Nacional, à esc. 1:25.000;

A09 — Extrato do PDM — Planta de Reserva Ecológica Nacional, à esc. 1:25.000;

A10 — Situação atual, à esc. 1:2000;

A11 — Estrutura Cadastral, à esc. 1:2.000;

A12 — Volumetria, à esc. 1:2.000;

A13 — Estado de Conservação do Edificado, à esc. 1:2.000;

A14 — Usos do Edificado — Rés-do-chão, à esc. 1:2.000;

A15 — Usos do Edificado — Habitação e Devolutos, à esc. 1:2.000;

A16 — Usos do Edificado (exceto habitação e devolutos), à esc. 1:2.000;

A17 — Compromissos Urbanísticos Camarários, à esc. 1:2.000;

A18 — Ações Urbanísticas, à esc. 1:2.000;

A19 — Sistema de Espaços Coletivos, à esc. 1:2.000;

A20 — Estrutura Ecológica, à esc. 1:2.000.

1.2 — Volume B — Circulação e Transportes;

Relatório

B01 — Análise — Circulação existente e TP'S, à esc. 1:2.000;

B02 — Proposta — Conceito de Circulação e TP'S, à esc. 1:2.000;

B03 — Proposta — Perfis Tipo à esc. 1:200;

B04 — Proposta — Estacionamento à esc. 1:4.000.

1.3 — Volume C — Ruído;

C.1 — Memória Descritiva;

C.2 — Resumo Não Técnico;

1.4 — Volume D — Infraestruturas Hidráulicas e Resíduos Urbanos;

Relatório;

D01 — Rede de Abastecimento de Água — Traçado das condutas, à esc. 1:2.000;

D02 — Abastecimento de Água — Depósito de Alto de Rodes, à esc. 1:10.000;

D03 — Esgotos Domésticos — Traçado de coletores, à esc. 1:2.000;

D04 — Esgotos Domésticos — Estação Elevatória da Bacia G, à esc. 1:10.000;

D05 — Esgotos Pluviais — Traçado de coletores, à esc. 1:2.000;

D06 — Localização de Captações Existentes, à esc. 1:5.000;

D07 — Resíduos Sólidos — Implantação de Contentores, à esc. 1:2.000.

1.5 — Volume E — Infraestruturas de Eletricidade, Telecomunicações e Gás;



Relatório

E01 — Rede de Média Tensão e PT'S, à esc. 1:2.000;

E02 — Rede de Iluminação Pública, à esc. 1:2.000;

T01 — Rede de Telecomunicações, à esc. 1:2.000;

G01 — Rede de Gás, à esc. 1:2.000.

1.6 — Volume F — Avaliação Ambiental Estratégica;

F.1 — Relatório Ambiental;

F.2 — Resumo Não Técnico.

Artigo 4.º

Definições

O vocabulário urbanístico utilizado no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), na sua atual redação, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação, no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e no PDM em vigor.

CAPÍTULO II

Servidões Administrativas e Outras Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5.º

Âmbito e Regime

1 — Na área de intervenção do Plano são cumpridas todas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, em seguida identificadas e constantes da legislação em vigor:

- a) Reserva Agrícola Nacional;
- b) Proteção de Redes de Distribuição de Energia Elétrica;
- c) Proteção da Rede Rodoviária Regional;
- d) Proteção a estradas e caminhos municipais;
- e) Proteção a edifícios escolares;
- f) Proteção a sobreiro
- g) Domínio hídrico.

2 — A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública rege-se pelos regimes jurídicos específicos aplicáveis, cumulativamente com as disposições do Plano que com eles sejam compatíveis.

CAPÍTULO III

Morfologia Urbana

Artigo 6.º

Âmbito

As especificações deste capítulo aplicam-se a toda a área de intervenção do Plano de Urbanização do Vale da Amoreira.

Artigo 7.º**Acessibilidade**

Na área de intervenção do Plano devem ser aplicadas as normas legais e regulamentares contidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação, tanto nos edifícios a construir ou a alterar, públicos ou privados, como na via pública e nos espaços de utilização coletiva.

Artigo 8.º**Recuo**

O recuo do plano da fachada principal dos edifícios a construir não pode ser inferior ao definido em cada um dos polígonos de implantação assinalados na Planta de Zonamento.

Artigo 9.º**Número de Pisos**

1 — O número máximo de pisos de pé-direito regulamentar permitidos nas áreas habitacionais está definido na Planta de Zonamento e inclui os pisos recuados.

2 — O número de pisos é contado no ponto central da frente do prédio que confina com a via pública considerando os seguintes critérios:

- a) A cave é considerada para o efeito se existir naquele ponto 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) São consideradas as sobrelojas que tenham pé-direito mínimo regulamentar.

Artigo 10.º**Coberturas**

1 — As coberturas dos edifícios são revestidas com materiais que, pela sua textura e cor, se integram na envolvente, não sendo permitidos revestimentos em fibrocimento e telas asfálticas.

2 — Só é permitida a instalação de uma antena de televisão por cada condomínio habitacional.

Artigo 11.º**Profundidade dos Edifícios**

A profundidade permitida em novas construções habitacionais ou em ampliação de edifícios habitacionais existentes não pode exceder 16 metros entre a fachada principal e a de tardoz.

Artigo 12.º**Logradouros**

1 — Os logradouros das áreas predominantemente residenciais são preferencialmente destinados a zonas verdes, sendo excecionalmente admitida a sua ocupação com construções ou pavimentos impermeáveis cuja implantação não exceda 30 % da sua área e desde que seja garantido um adequado sistema de drenagem de águas pluviais.

2 — Pode ainda ser admitida uma impermeabilização superior à definida no número anterior nas seguintes situações excecionais:

- a) Construção de estacionamento em cave, desde que seja assegurado o tratamento do logradouro com coberto vegetal e sistema de drenagem de águas pluviais por infiltração no solo;

b) Quando a sua manutenção possa gerar insalubridade, nomeadamente nos casos em que os logradouros confinantes já estejam ocupados com construções ou em que a topografia do terreno envolvente determine condições de insalubridade do logradouro, desde que devidamente justificado.

Artigo 13.º

Caves

Sempre que esteja prevista a construção de caves, a pretensão deve ser acompanhada por um estudo hidrogeológico comprovativo de que a solução proposta é viável e que não afeta o sistema de drenagem natural existente.

Artigo 13.º-A

Sustentabilidade das intervenções

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

2 — As operações urbanísticas, em geral, a realizar na área de intervenção do PUVA 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 Programa Nacional para o Usos Eficiente da Água (PNUEA) e respetivos instrumentos operativos;

b) Utilizar materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores dos novos lotes a constituir, 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 PUVA, 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 13.º-B

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, em cumprimento das disposições aplicáveis do Regulamento Técnico de segurança contra incêndios em edifícios, na sua redação em vigor.

CAPÍTULO IV

Classificação, Qualificação e Uso do Solo

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 14.º

Classificação do Solo

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

Artigo 15.º

Qualificação do Solo

1 — A qualificação do solo rústico processa-se através da integração nas seguintes categorias:

- a) Espaços agrícolas de produção;
- b) Espaços destinados a infraestruturas — Parque Verde.

2 — A qualificação do solo urbano processa-se através da integração nas seguintes categorias e subcategorias:

a) Espaços habitacionais:

- i) Consolidados;
- ii) A reestruturar
- iii) A consolidar.

b) Espaços de atividades económicas;

c) Espaços de uso especial:

i) Espaços de equipamentos.

d) Espaços verdes:

- i) Estruturantes — Parque Verde;
- ii) Complementares — Enquadramento.

SECÇÃO II

Solo Rústico

Artigo 16.º

Espaços Agrícolas de Produção

Na área de intervenção do Plano, o solo rústico é constituído por espaços abrangidos pela Reserva Agrícola Nacional, encontrando-se classificados no PDM como Espaços Agrícolas Condicionados II ou Espaços Agrícolas Indiscriminados, e obedecem aos regimes de uso e aproveitamento do solo definidos no PDM.

Artigo 17.º

Espaços destinados a infraestruturas — Parque Verde

Estes espaços destinam-se a infraestruturas ou outros tipos de ocupação humana que não impliquem a classificação como solo urbano, permitindo usos múltiplos em atividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais.

SECÇÃO III

Solo Urbano

Artigo 18.º

[Revogado].

Artigo 19.º

Espaços habitacionais consolidados

1 — Em novos edifícios e em edifícios existentes só é permitida a utilização habitacional e de turismo ou outra prestação de serviços, com exceção do disposto no número seguinte.

2 — É permitida a instalação de atividades terciárias, equipamentos coletivos, indústria compatível ou atividades complementares da função habitacional nos pisos do rés-do-chão e 1.º andar dos edifícios com frente para arruamentos que tenham, pelo menos, 6 metros de largura de faixa de rodagem e disponibilidade de estacionamento público.

3 — Todas as frações de uso comercial devem ter frente e acesso direto para o exterior, não sendo permitidas instalações comerciais exclusivamente servidas por galerias ou espaços interiores.

4 — Para efeitos do disposto no n.º 2 deste artigo, devem ainda ser observadas as seguintes condições:

- a) Compatibilidade com as características arquitetónicas do edifício;
- b) Previsão de acessos independentes do uso habitacional.

5 — As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, áreas técnicas e arrecadações das habitações e das atividades instaladas no edifício.

Artigo 20.º

Espaços habitacionais a reestruturar

1 — Os espaços habitacionais a reestruturar correspondem a áreas edificadas desarticuladas do contexto urbano envolvente e que serão objeto de uma profunda reformulação urbanística e construtiva.

2 — A estes espaços aplica-se o disposto no artigo 51.º deste Regulamento, sendo a área de construção admissível de 41.735 m² para a totalidade desta categoria de espaços.

Artigo 21.º

[Revogado].

Artigo 22.º

[Revogado].

Artigo 23.º

Espaços habitacionais a consolidar

1 — Estes espaços destinam-se preferencialmente ao uso habitacional.

2 — É permitida a afetação total ou parcial dos edifícios a atividades terciárias, a empreendimentos turísticos ou a equipamentos.

3 — É permitida a afetação total ou parcial do rés-do-chão a atividades comerciais, desde que seja assegurado acesso direto para o exterior, independente das entradas de uso habitacional, não sendo permitidas instalações comerciais exclusivamente servidas por galerias ou espaços interiores.

4 — As caves destinam-se exclusivamente para estacionamento, áreas técnicas e arrecadação das habitações e das atividades instaladas no prédio.

5 — Os espaços habitacionais a consolidar, demarcados na Planta de Zonamento, estão estruturados em polígonos de implantação referenciados no quadro seguinte, onde estão fixados a área de construção máxima admitida em cada polígono de implantação e as condições a que deve obedecer a implantação dos edifícios, bem como outros usos que devem ser obrigatoriamente localizados com ocupação total ou parcial do rés-do-chão dos respetivos edifícios, como forma de assegurar condições que promovam a animação urbana da área em que estão inseridos.

Ref	Área de construção máxima admitida (m²)	Outros usos obrigatórios	Condicionantes urbanísticas
C1.....	3 600	Comércio no rés-do-chão	As fachadas viradas para a Estrada da Penha não podem ter extensão superior a 60 m. As fachadas viradas para a Estrada da Penha não podem ter extensão superior a 60 m.
C2.....	12 000		
C3.....	32 300		
C4.....	22 500		
C5.....	24 500		
C6.....	11 000		Deve estabelecer uma correta articulação da empena com o edifício previsto a Poente.
C7.....	5 390		
C8.....	6 380		
C9.....	4 640		
C10.....	3 000		
C11.....	15 600		
C12.....	16 280		
C13.....	14 400		
C14.....	17 360		
C15.....	14 950		
Total.....	203 900		

6 — Como forma de garantir um acesso mais equitativo à habitação, em cada operação urbanística, serão reservados 10 % da diferença entre o total de área de construção existente em cada UOPG e a correspondente área habitacional programada, para construção de habitação a custos controlados, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio, e outra legislação complementar.

Artigo 24.º

Espaços de Uso Especial — Equipamentos

1 — Os espaços de uso especial — Equipamentos, correspondem aos espaços afetos ou a afetar à instalação de equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e atividades de interesse coletivo e serviços públicos.

2 — O uso dominante é o correspondente ao equipamento, infraestrutura de interesse coletivo ou serviço público instalado ou a instalar, admitindo-se a coexistência com outros usos que lhes

estejam associados funcionalmente ou que constituam atividades complementares do equipamento ou infraestrutura e se desenvolvam no mesmo prédio.

3 — São existentes os seguintes espaços de uso especial:

Ee1 — Escola Secundária Pinheiro e Rosa;

Ee2 — Instalações da Direção Regional do Algarve do Ministério da Economia;

Ee3 — Lar de idosos e Escola Profissional da Santa Casa da Misericórdia de Faro.

4 — São propostos os seguintes espaços para instalação de equipamentos de utilização coletiva:

Ep1 — Instalações de Apoio ao Parque;

Ep2 — Área de Reserva para equipamentos públicos e zonas verdes.

5 — Enquanto não for efetivada a instalação dos usos especiais previstos no Plano, a C. M. de Faro pode licenciar obras de conservação e de ampliação até 10 % da área atualmente edificada em cada parcela abrangida pelos Espaços de Uso Especial Propostos; O licenciamento das obras de ampliação deve ser precedido por vistoria a realizar por técnicos municipais habilitados que avaliarão a sua pertinência e razoabilidade.

Artigo 25.º

Espaços de Atividades Económicas

1 — Estes espaços destinam-se preferencialmente à localização de atividades comerciais, de estabelecimentos hoteleiros e de outras atividades terciárias que contribuam para a afirmação de uma nova centralidade que promova a qualificação das áreas de expansão da cidade e a valorização da entrada Norte de Faro.

2 — A Câmara Municipal pode autorizar a instalação do uso habitacional até 30 % da área de construção fixada para o espaço D1, desde que essa afetação seja justificada por razões de variação de mercado, sejam mantidos os limites máximos de área de construção e a sua implantação respeite os limites de ruído ambiental fixados no artigo 28.º deste regulamento.

3 — A cada um destes espaços, referenciados na Planta de Zonamento, correspondem as seguintes áreas máximas de construção:

D1 — 62.700 m²

D2 — 8.000 m²

D3 — 7.000 m²

D4 — 4.400 m²

D5 — 1.300 m²

D6 — 4.150 m²

D7 — 1.000 m²

Artigo 26.º

Espaços verdes estruturantes — Parque Verde

1 — Os espaços delimitados na Planta de Zonamento como Espaços verdes estruturantes — Parque Verde desempenham 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 espaço urbano, e estão vocacionados para o desenvolvimento de atividades de lazer e convívio, lúdicas, culturais e desportivas.

2 — De modo a assegurar a identidade urbana da área de intervenção e garantir o equilíbrio tipológico do sistema de espaços de utilização coletiva, estas áreas devem ser sujeitas a um único

projeto paisagístico para todas as parcelas que a constituem, por forma a assegurar a sua perfeita compatibilização.

3 — O projeto paisagístico a elaborar para estes espaços, tendo como objetivo a valorização, diversificação e o incentivo da sua utilização coletiva, deve obedecer aos seguintes critérios:

- a) Definição programática compatível com a sua escala, 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, considerando as medidas aplicáveis fixadas no Plano Regional de Eficiência Hídrica do Algarve (PREH);
- d) Elaboração de um plano plurianual que permita definir com clareza as necessidades de intervenção nos espaços verdes durante as suas fases de crescimento e maturação;
- e) Utilização de sistemas construtivos que garantam a impermeabilização dos fundos dos lagos ou canais que venham a ser construídos no Parque Verde e evitem a contaminação do sistema aquífero da Campina de Faro.

4 — A área de impermeabilização admissível não pode ultrapassar 2 % da área total da respetiva parcela.

5 — Nestas áreas verdes só são permitidos os seguintes tipos de edificação:

- 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) Construções de apoio e complemento das atividades a desenvolver, e espaços destinados a concessão para comércio (cafés, quiosques, restaurantes, esplanadas), desde que não possuam cércea superior a 4 metros e não seja ultrapassado o limite de impermeabilização indicado no n.º 4 deste artigo, só podendo ser implantados no solo urbano do Parque Verde;
- c) Vias, caminhos pedestres e recintos de estadia.

6 — [Revogado].

Artigo 27.º

Espaços Verdes complementares — Enquadramento

1 — Os Espaços Verdes complementares de enquadramento destinam-se à proteção física, visual e sonora das construções envolventes dos canais viários, à requalificação dos espaços que lhes são adjacentes e que devido às suas condições topográficas ou ao seu posicionamento no tecido urbano não devem ser construídos, ao enquadramento e equilíbrio do conjunto edificado, e à estadia e lazer da população; inclui, nomeadamente, jardins, corredores verdes, largos, pracetas e passeios, com exclusão de logradouros privados.

2 — Nestas áreas verdes só são permitidos os seguintes tipos de edificação:

- 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) Construções destinadas ao pequeno comércio (jornais, flores, produtos alimentares, por exemplo), ou ao usufruto e manutenção dos logradouros, desde que ocupem uma área de implantação igual ou inferior a 12 m².

3 — A área de impermeabilização admissível não pode ultrapassar 5 % da área total da respetiva parcela.

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

SECÇÃO IV

Solos afectos à Estrutura Ecológica

Artigo 28.º

Estrutura Ecológica

As categorias e subcategorias previstas nos artigos 17.º, 26.º e 27.º do presente regulamento, com as disciplinas de ocupação nelas definidas, constituem a Estrutura Ecológica do PUVA.

CAPÍTULO V

Componentes Ambientais

Artigo 29.º

Ruído

1 — As áreas destinadas para uso habitacional, ou para estabelecimentos de ensino, de prestação de cuidados de saúde ou similares, e as áreas de lazer, já existentes, propostas ou programadas, são classificadas como mistas, nos termos do Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua atual redação.

2 — As áreas referidas no número anterior são consideradas apenas até aos limites dos recuos definidos na Planta de Zonamento.

3 — Nos locais de áreas mistas onde eventualmente possam ocorrer níveis de ruído superiores aos limites regulamentares, são adotadas as seguintes de medidas de minimização e controlo:

a) Controlo efetivo da velocidade de circulação dentro do limite aplicável de 50 km/h, nomeadamente através de semaforização ou sinalização;

b) Aplicação de pavimentos de baixo ruído adequados às características das vias;

c) Reforço do isolamento sonoro em relação ao exterior das construções destinadas aos usos mistos, nos termos do Regulamento Geral do Ruído (Artigo 12.º, n.º 7, alínea b);

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

e) Monitorização das vias onde se prevê significativo volume de tráfego rodoviário, visando a caracterização das condições de exposição ao ruído das áreas mistas contíguas e a consequente adoção de medidas de minimização complementares onde necessário.

Artigo 30.º

Risco Sísmico

1 — Considerando que toda a área de intervenção do PUVA se encontra localizada na zona A de maior risco sísmico indicada no Regulamento de Segurança para Estruturas de Edifícios e Pontes (RSEEP), a rede viária e a ocupação edificada devem apresentar características que garantam as condições de acessibilidade e funcionamento exigidas por operações de defesa e socorro em situações de acidente.

2 — As alterações à rede viária e os acessos a serviços públicos e a equipamentos Coletivos ficam sujeitos a parecer do Serviço Municipal de Proteção Civil.

3 — Em novas edificações e em obras de ampliação e reabilitação de construções existentes deve ser observada a legislação específica em vigor relativa ao reforço estrutural das construções, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de maio, na sua atual redação.

CAPÍTULO VI

Infraestruturas

Artigo 31.º

Condição Geral de Edificabilidade

É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência prévia de infraestruturas de acesso público, de abastecimento de água de saneamento e de eletricidade.

Artigo 32.º

Infraestruturas Hidráulicas

1 — O abastecimento de água para consumo humano ou uso industrial, de qualquer edifício a construir ou a alterar, terá obrigatoriamente de ser efetuado a partir da rede pública, não sendo admissível o recurso a captação de água subterrânea ou superficial.

2 — Todas as construções deverão observar um afastamento mínimo de 5 metros à conduta elevatória existente de abastecimento do reservatório do Alto de Rodes.

3 — Na área do plano, tratando-se de uma área crítica para extração de água subterrânea, não é autorizada a execução de novas captações de água subterrânea destinadas à rega ou a uso recreativo. Admite-se a manutenção de captações de água existentes, sem aumento do volume a extrair, ou a utilização de águas residuais tratadas desde que se destinem exclusivamente à rega dos espaços verdes e/ou uso recreativo e sejam aplicadas as disposições do Plano de Ação estabelecido para a Campina de Faro, através da Portaria n.º 259/2012, de 28 de agosto, e demais legislação aplicável.

4 — A rejeição de águas residuais de qualquer edifício a construir ou a alterar deve, obrigatoriamente, ser feito por ligação à rede pública, não sendo permitida a descarga para a água ou para o solo, nem para as redes de águas pluviais.

5 — Em qualquer edifício a construir ou a alterar, terá de ser dado cumprimento ao «Regulamento de Drenagem de Águas Residuais em Redes Públicas» previsto no Decreto-Lei n.º 152/97, de 19 de junho, na sua atual redação, cuja responsabilidade de elaboração é da competência das entidades gestoras das redes públicas.

6 — Qualquer descarga de águas residuais de atividades económicas ou serviços, nas redes de drenagem da área do Plano, só poderá ocorrer mediante autorização da respetiva entidade gestora, conforme previsto no Artigo 54.º, do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação, e ficará sujeita às disposições constantes dessa autorização não podendo, em qualquer caso, comprometer o cumprimento das condições impostas no Título de Rejeição de Águas Residuais referente à descarga da ETAR no meio hídrico.

7 — Sempre que forem autorizadas descargas de águas residuais de indústrias localizadas fora da malha urbana, a autorização de descarga, prevista na alínea anterior, fica sujeita à aprovação da Administração da Região Hidrográfica do Algarve, I. P., de acordo com o estipulado no Artigo 54.º, do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação, a quem incumbe verificar a sua conformidade com o título de rejeição de águas residuais urbanas e com os objetivos de qualidade definidos para o meio recetor.

8 — Aos sistemas de drenagem de águas pluviais a construir é imposta a obrigação de demonstrar que não serão agravados os caudais de ponta a aduzir à rede hidrográfica.

Artigo 33.º

Infraestruturas Elétricas, de Telecomunicações e Gás

As novas redes de distribuição de energia elétrica, de telecomunicações e de gás serão obrigatoriamente enterradas, devendo obedecer aos regulamentos e normas específicas em vigor.

CAPÍTULO VII

Dos Espaços-Canais

Artigo 34.º

Classificação da Rede Viária e Medidas-tipo

1 — No interior da área de intervenção do Plano as N2 e M519 integram a rede de Vias Municipais Principais.

2 — Todos os restantes arruamentos no interior da área de intervenção do Plano integram a rede de Vias Municipais Locais, sendo que a Av. 25 de Abril é a única que pertence ao nível de Via Urbana Primária.

3 — Face aos espaços-canais disponíveis, aos condicionalismos existentes e aos objetivos estratégicos deste Plano, designadamente a previsão de ciclovias, as vias mencionadas no n.º 1 deste artigo e ainda a Av. 25 de Abril deverão ter faixas de rodagem limitadas a 6 metros de largura, alterando o disposto no RPDM de Faro nas condições aplicáveis.

4 — O traçado e o perfil transversal indicados para a Variante à N2 não são vinculativos e poderão ser ajustados aos condicionalismos do projeto, sendo no entanto de respeitar os limites do corredor de implantação.

Artigo 35.º

Critérios de Projeto

1 — A largura dos lugares de estacionamento dispostos de forma longitudinal e ao longo dos passeios deverá ser de 2,0 metros, tendo o comprimento de cada lugar uma dimensão de referência de 4,75 metros, exceto em casos excecionais de aparcamento especialmente criado e autorizado para o estacionamento de veículos pesados em que essas medidas deverão ser ajustadas ao tipo de veículos a permitir.

2 — Nas restantes situações, cada lugar de estacionamento público deverá ter como dimensões de referência 2,50 por 4,80 metros, valores variáveis em função da largura do acesso e do ângulo de posicionamento.

3 — Na Variante à N2 e no troço viário que a antecede no sentido Sul/ Norte não é permitido a criação de lugares de estacionamento, seja qual for a disposição dos lugares, visto a hierarquia proposta para este eixo atribuir um papel de concentração de fluxos e, consequentemente, se exigir maior eficácia no seu desempenho.

4 — A arborização deverá sempre estar associada a plataformas de peões adjacentes aos lugares de estacionamento ou a corredores verdes ajardinados, não sendo permitido intercalar lugares de estacionamento com árvores, seja qual for a orientação dos lugares.

CAPÍTULO VIII

Do Estacionamento Privado e Público

Artigo 36.º

Dotação Geral na Área de Intervenção do Plano

1 — A dotação de estacionamento a exigir na área abrangida pelo Plano de Urbanização do Vale da Amoreira será estabelecida em função da área de construção a criar, tendo como referência o regulamento do PDM de Faro, ou seja, o valor médio de 1 lugar por 75 m² de área de construção.

2 — Define-se que, para a área de intervenção do Plano, cerca de 20 % dessa dotação se localizará na via pública, e os restantes a 80 % se materializarão em estacionamento privado a localizar no interior das parcelas, lotes ou edifícios existentes e a construir/ criar e designado no presente regulamento como “estacionamento interno”.



3 — Na Planta de Estacionamento define-se a localização em concreto das áreas de estacionamento que satisfazem a quota de 20 % definida no ponto anterior.

Artigo 37.º

Dotação de Estacionamento Interno

1 — A criação de estacionamento interno associado às diferentes atividades urbanas deverá ser dimensionada em função da edificabilidade e dos tipos de usos previstos, sendo os respetivos critérios de dimensionamento definidos na secção I do presente capítulo.

2 — Nas operações urbanísticas de usos mistos o estacionamento a criar deverá contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas construídas ou das unidades a instalar.

3 — Nas situações de alteração de destino de uso em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento em tudo idênticos ao novo licenciamento.

4 — A dotação de estacionamento interno terá de ser viabilizada no interior dos edifícios ou dos respetivos lotes, podendo ser coberta ou descoberta conforme as conveniências de cada intervenção. No caso de estacionamento descoberto não poderá ser prejudicada a relação direta e franca entre a frente dos edifícios e as áreas de circulação pedonal, designadamente os passeios da via pública definidos pelo presente Plano.

5 — As áreas de reserva para usos especiais referidos no artigo 24.º deverão ter uma previsão de estacionamento próprio adequado às funções a designar e cuja parametrização não é prevista neste PU, devendo ser acordada caso a caso com a Câmara Municipal.

6 — Em edifícios ou conjuntos de edifícios em que o estacionamento previsto exceda os 150 lugares, a Câmara Municipal exigirá 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.

Artigo 38.º

Dotação de Estacionamento Externo

1 — Na área do Plano de Urbanização do Vale da Amoreira o estacionamento exterior aos prédios está previsto na sua globalidade na via pública conforme explicitado nos números 2 e 3 do artigo 36.º, pelo que as operações urbanísticas a levar a cabo ficam isentas da dotação de estacionamento externo de uso público.

2 — A isenção prevista no número anterior não invalida a necessidade de, em determinados casos especificados na Secção I do presente capítulo, ser obrigatória a afetação de parte do estacionamento privado à utilização pública, estacionamento que poderá ser pago.

3 — A Câmara Municipal deverá afetar às operações urbanísticas que se venham a realizar, o reperfilamento dos arruamentos, ao longo da frente das parcelas de terreno intervencionadas e do seu lado, de forma a acelerar a construção do espaço público previsto neste Plano.

SECÇÃO I

Quantificação de Estacionamento Interno

Artigo 39.º

Uso Habitacional

1 — Em habitação coletiva deverão ser previstos 1,5 lugares de estacionamento por unidade de habitação e 1 lugar de estacionamento por unidade de habitação com uma área de construção inferior ou igual a 80 m², e/ ou sempre que respeite a habitação de custos controlados.

2 — Em habitação coletiva com uma área de construção superior a 160 m² ou tipologia igual ou superior a T4, deverão ser previstos 2 lugares de estacionamento por unidade de habitação.

3 — Em habitação unifamiliar deverá ser previsto 1 lugar de estacionamento por fogo ou 2 lugares por fogo quando a sua área for superior a 120 m².

Artigo 40.º

Uso de Escritórios e Serviços

Em áreas destinadas a escritórios ou a serviços em geral, incluindo unidades de saúde sem internamento, ginásios, piscinas e clubes de saúde, deverá ser criado estacionamento equivalente a 1 lugar de estacionamento por cada 70 m² de área de construção adstrita a esse uso, incluindo áreas de circulação e acessos.

Artigo 41.º

Uso Comercial

1 — Em áreas destinadas a comércio deverá ser criado estacionamento equivalente a:

a) 1 Lugar de estacionamento por cada 70 m² da área de construção adstrita a esse uso sempre que essa área seja superior a 2.500 m² e inferior ou igual a 10.000 m²;

b) 1 Lugar de estacionamento por cada 35 m² de área de construção adstrita a esse uso sempre que essa área seja superior a 10.000 m².

2 — As áreas inferiores a 2.500 m² ficam isentas de previsão de estacionamento.

3 — A área necessária a cargas e descargas deverá ser prevista no interior dos prédios, com uma dimensão adequada à função e ao tipo a instalar, e só deverá ser obrigatória para áreas superiores a 2.500 m².

Artigo 42.º

Empreendimentos Turísticos ou Unidades de Prestação de Cuidados de Saúde

1 — Em áreas destinadas a empreendimentos turísticos ou unidades de prestação de cuidados de saúde com internamento deverá ser criado estacionamento equivalente a 1 lugar por cada 70 m² de área de construção.

2 — Dos lugares criados com base no número anterior, pelo menos 20 % devem ser abertos ao público.

3 — As entradas para estes usos devem prever facilidades para tomada e largada de passageiros, cargas e descargas e urgências caso existam.

Artigo 43.º

Isenções e Substituições

1 — A Câmara Municipal pode deliberar a isenção total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida por aplicação dos artigos anteriores, quando se verifique uma das seguintes condições:

a) A nova edificação se localize em falha da malha urbana estabilizada e quando a criação dos acessos ao estacionamento no interior do lote comprometa, do ponto de vista arquitetónico, a continuidade do conjunto edificado em que se insere;

b) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infraestruturas e ainda da funcionalidade dos sistemas de circulação públicos.

2 — Não ficam obrigadas à dotação de estacionamento prevista nos artigos anteriores as obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes de que não resulte um acréscimo de área de construção superior a 30 % da área de construção original.

3 — Sempre que a aplicação da dotação de estacionamento colida com o cumprimento dos parâmetros de impermeabilização do solo, prevalecem estes por dispensa automática de cumprimento do número de lugares exigido e na quantidade estritamente necessária.

CAPÍTULO IX

Execução do Plano

Artigo 44.º

Instrumentos de Execução

1 — A execução do PUVA processa-se de acordo com o disposto no RJIGT, na sua atual redação, devendo, nas áreas a consolidar ou nas áreas a reestruturar, a ocupação e transformação do solo ser concretizada através dos seguintes instrumentos de execução:

- a) Obras de demolição;
- b) Operação de loteamento;
- c) [Revogado];
- d) Projeto de reparcelamento do solo urbano.

2 — Em toda a área abrangida pelo PUVA, as intervenções devem cumprir os parâmetros definidos no Plano e as operações urbanísticas devem ser realizadas por aplicação de sistemas de execução nos termos do artigo 147.º do RJIGT, na sua atual redação.

Artigo 45.º

Sistemas de Execução

1 — A execução do Plano far-se-á recorrendo ao sistema de cooperação, sistema de iniciativa dos interessados e sistema de imposição administrativa, aplicáveis em função da programação do PUVA.

2 — A execução do Plano através dos sistemas referidos no número anterior desenvolve-se no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela Câmara Municipal ou a requerimento dos proprietários interessados, consoante o sistema de execução.

3 — Nas UOPG definidas pelo PUVA aplicam-se os mecanismos que se encontram definidos no artigo 48.º

4 — No âmbito da aplicação do sistema de cooperação admite-se a celebração de contrato de urbanização, nas seguintes condições:

- a) Abrangência da totalidade da área de uma das UOPG definidas pelo Plano, ou de uma das Unidades de Execução que, na sua vigência, venham a ser delimitadas;
- b) Outorga pelo Município de Faro e pela totalidade dos proprietários de terrenos compreendidos nas referidas UOPG ou Unidades de Execução;
- c) Assunção, pelos contraentes privados, da obrigação de custear e realizar todas obras de infraestruturação resultantes da proposta urbanística preconizada no PUVA para a UOPG ou Unidade de Execução em causa.

5 — Decorridos dois anos sobre a vigência do PUVA, sem que tenham sido iniciadas as operações urbanísticas previstas neste Plano, poderá o município recorrer ao sistema de imposição administrativa.

Artigo 46.º

Programação

Os critérios de prioridade das intervenções necessárias à execução do Plano são definidos pela Câmara Municipal de acordo com os seguintes princípios:

- a) Concretizarem as orientações estratégicas definidas no Plano Diretor Municipal;
- b) Possuírem carácter estruturante das transformações pretendidas para a área de intervenção do PUVA e constituírem catalisadores da sua melhoria funcional e ambiental;
- c) Consolidarem e qualificarem os tecidos urbanos e valorizarem os sistemas de espaços de utilização coletiva.

CAPÍTULO X

Critérios de Perequação

Artigo 47.º

Âmbito

A redistribuição de benefícios e encargos a que se refere o artigo 176.º do RJIGT, na sua atual redação, é aplicada nas seguintes situações:

- a) Nas unidades de execução ou Plano de Pormenor a aplicar nas UOPG delimitadas na Planta de Zonamento;
- b) Nas unidades de execução que, eventualmente, venham a ser delimitadas de acordo com o artigo 148.º do RJIGT, na sua atual redação, mesmo que não incluídas nas UOPG delimitadas na Planta de Zonamento.

Artigo 48.º

Mecanismos de Perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução previstos nas UOPG e unidades de execução são os definidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 177.º do RJIGT, na sua atual redação.

2 — Para efeitos do número anterior, considerar-se-á a edificabilidade média do plano de 1,0 e a área de cedência média de 0,6.

3 — Excetua-se a UOPG 3 para a qual é fixada a edificabilidade média de 1,0, sendo as áreas de cedência as que resultarem dos estudos urbanísticos a elaborar e destinados ao alargamento de vias, passeios e áreas verdes públicas, completadas ou substituídas pela aplicação de taxas urbanísticas a fixar em Regulamento Municipal, nos termos do artigo 116.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

4 — As operações urbanísticas submetidas a controlo administrativo prévio, na sequência de celebração de contrato de urbanização previsto no artigo 45.º, n.º 3, do presente Regulamento, encontram-se isentas do pagamento de quaisquer taxas urbanísticas, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 27.º do Regulamento e tabela de taxas do Município de Faro.

Artigo 49.º

Aplicação

1 — É fixado para cada um dos prédios abrangidos pelas UOPG e unidades de execução um direito abstrato de construir dado pelo produto da edificabilidade média pela área do respetivo prédio, que se designa por edificabilidade abstrata.

2 — A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos instrumentos de execução previstos na lei a aplicar no âmbito das UOPG ou unidades de execução, tendo como referência o zonamento indicativo constante na Planta de Zonamento do PUVA bem como os outros parâmetros urbanísticos (reco mínimo e número máximo de pisos) nela fixados.

3 — As compensações decorrentes dos desvios relativos à edificabilidade média e à cedência média referida no artigo 48.º são concretizadas nos termos do Regulamento de Execução Programada de Planos Territoriais do Município de Faro.

4 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 3 do presente artigo.

Artigo 50.º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1 — A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão destina-se a promover, em âmbitos territoriais delimitados, a concretização de ações urbanísticas de relevante interesse estratégico e conteúdos programáticos específicos, através dos instrumentos de execução previstos na lei.

2 — A delimitação das UOPG tem em vista informar a gestão municipal em geral e a urbanística em particular, dos objetivos predefinidos para as áreas por eles abrangidas, que podem ser de variada ordem, tais como coerência de malha urbana a criar, integração urbanística, concretização de um programa de rede viária ou de transporte, concentração de determinados tipos de atividades, equipamentos públicos ou espaços de lazer, entre outros.

3 — A delimitação da UOPG deve ser ajustada em conformidade com o cadastro, podendo igualmente serem alterados os limites da sua abrangência quando tal for justificado em sede de plano de pormenor ou de unidade de execução.

Artigo 51.º

Conteúdos Programáticos

Para cada UOPG identificada na Planta de Zonamento são adotados os seguintes conteúdos programáticos:

1 — UOPG 1

a) Objetivos

Estruturar as áreas destinadas a novas construções habitacionais ou atividades terciárias por forma a estabelecer uma correta articulação entre o futuro Parque Verde e as áreas consolidadas, através da qualificação das construções e espaços envolventes e da criação de corredores arborizados e de vias pedonais e cicláveis;

Promover a articulação entre a área urbanizada resultante do Plano e a Campina de Faro promovendo a qualificação do novo acesso à cidade;

Disponibilizar o canal para inserção de nova variante à EN2 ligando o aeroporto com a cidade de Faro.

b) Parâmetros Urbanísticos

A área destina-se à construção de edifícios de habitação coletiva e a atividades terciárias qualificadas, admitindo-se a coexistência entre serviços e habitação;

A área utilizável não pode ultrapassar 40 % da área a consolidar, devendo ser respeitada a área máxima de construção definida nos artigos 23.º e 25.º deste Regulamento para o conjunto desta UOPG, ou seja 106.550 m² no total;

As construções deverão respeitar os recuos mínimos e o número máximo de pisos definidos na Planta de Zonamento e só poderão ter frente para as vias distribuidoras locais, para a atual EN2 e para as áreas verdes de enquadramento;

Deverão ser definidas e executadas as vias distribuidoras locais que não poderão ter acesso direto à futura variante à EN2;

O programa a instalar compreende ainda 39 100 m² de área proposta para equipamentos e zonas verdes.

c) Formas de execução

Esta UOPG deve ser concretizada através de unidades de execução a delimitar pela Câmara Municipal para a totalidade da área, preferencialmente pelo sistema de cooperação.

2 — UOPG 2

a) Objetivos

Esta UOPG integra uma propriedade de considerável dimensão (cerca de 168.000 m², inseridos em espaço urbano), onde se propõe a instalação de um grande Parque Verde de recreio e lazer e a disponibilização do canal e a construção do troço da variante à EN2 e respetiva rotunda, bem como da restante rede viária estruturante assinalada na Planta de Zonamento.

b) Parâmetros Urbanísticos

O programa a instalar compreende 168.000 m² de área de construção destinada a habitação e a atividades comerciais e de serviços qualificados, cujo programa deve ser autorizado pela Câmara Municipal;

Na parcela D1 deverá ser reservada uma percentagem de 30 % da área de construção prevista para habitação;

O programa a instalar compreende ainda 1.154 m² de área de reserva para equipamento, e um Parque Verde com 99.400 m² de área total, dos quais 58.770 m² são em espaço urbano;

As construções devem respeitar os recuos mínimos e o número máximo de pisos definidos na Planta de Zonamento.

c) Formas de execução

Esta UOPG deve ser concretizada através da definição de unidades de execução a submeter à aprovação da Câmara Municipal de Faro.

3 — UOPG 3

a) Objetivos

Pretende-se reestruturar e reforçar a integração na cidade de uma área urbana muito desarticulada e desqualificada, conhecida por Bairro Mendonça, onde coexistem usos muito diferenciados, parcelas de razoável dimensão em conjunto com parcelas diminutas sem qualquer capacidade construtiva face aos regulamentos gerais de edificação e uma rede viária muito incipiente e subdimensionada.

b) Parâmetros Urbanísticos

Esta área destina-se preferencialmente à localização de edifícios de habitação coletiva podendo integrar outros usos de comércio e serviços nos pisos térreos, a dimensionar e localizar no Plano de Pormenor;

As construções deverão respeitar os recuos mínimos e o número máximo de pisos definidos na Planta de Zonamento, bem como a área máxima de construção definida no artigo 20.º deste Regulamento, ou seja 41.735 m² para a totalidade da área da UOPG;

Considerando que é de interesse municipal a rápida reconversão desta zona e atendendo ao elevado número de construções existentes, as áreas de cedência serão somente as que resultem do desenho urbano de intervenção programada.

c) Formas de execução

A Câmara Municipal de Faro deve promover a elaboração de um Plano de Pormenor para a totalidade da área abrangida pela UOPG.

d) Sistemas de execução

Preferencialmente por cooperação, podendo, caso não seja possível a contratualização com os proprietários, fazer-se por Imposição Administrativa.

CAPÍTULO XI

Disposições Finais

Artigo 52.º

Alterações ao PDM

O PUVA altera as seguintes disposições do PDM publicado pela RCM n.º 174/95, de 19 de dezembro, na sua redação mais atual:

1 — Artigos 12.º e 22.º do Regulamento e representação gráfica na Carta de Condicionantes Servidões Administrativas e Outras Restrições de Utilidade Pública ao Uso do Solo, na Carta de Condicionantes Especiais e na Carta de Ordenamento — Síntese, no que se refere ao canal de reserva de ferrovia proposta e respetiva faixa de rodagem;

2 — Desafetação da RAN e do espaço agrícola indiscriminado do canal previsto para a construção da Variante à N2.

3 — A 1.ª Alteração do PUVA altera ainda o artigo 23.º do regulamento do PDM, referente à qualificação do solo urbano e do solo rústico.

Artigo 53.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do Plano de Urbanização do Vale da Amoreira são revogadas as disposições regulamentares do Plano Diretor Municipal de Faro que com ele não se conformam na área de intervenção demarcada na Planta de Zonamento.

Artigo 54.º

Vigência

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, podendo ser objeto de procedimento de dinâmica nos termos e com enquadramento no artigo 115.º do RJIGT, na sua atual redação.

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

66440 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66440_0805-Pzonam.jpg

616099426