

MUNICÍPIO DE FARO**Aviso n.º 2737/2025/2**

Sumário: Aprova a 1.ª alteração do Plano de Pormenor da Lejana.

Aprovação da 1.ª Alteração do Plano de Pormenor da Lejana

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 ordinária de 4 de dezembro de 2024, foi aprovada a 1.ª Alteração do Plano de Pormenor da Lejana, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 234, de 2 de dezembro de 2020, através do Edital n.º 1234/2020, e sujeito a correção material, publicada na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 185, de 22 de Setembro de 2021, pelo Aviso n.º 17940/2021.

A alteração incide sobre a totalidade da área de intervenção do plano, para reorganização do desenho urbano na área abrangida pelo loteamento titulado pelo alvará n.º 9/81, para implementação de edificações destinadas a serviços de saúde e residencial e para optimização da solução preconizada nos limites nascente e poente do plano, e procedeu à alteração do regulamento, da planta de implantação, da planta de condicionantes, da planta parcelar, da planta de compromissos urbanísticos, da planta de cedências para o domínio municipal, da planta dos espaços verdes, da planta das infraestruturas viárias, dos perfis tipo, da planta da rede de abastecimento de água, da planta da rede de drenagem de águas residuais, da planta da rede de média e alta tensão, da planta da rede de baixa tensão, da planta da rede de iluminação pública, da planta da rede de telecomunicação, da planta de demolições, da planta de sobreposição da estrutura cadastral existente e a implantação, do programa de execução, plano de financiamento e modelo de redistribuição de benefícios e encargos e do estudo de tráfego.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento e suas alterações, 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*.

16 de dezembro de 2024. — A Vereadora das Infraestruturas e Urbanismo, Arq.ª Sophie Matias.

Deliberação

Aos quatro dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro, a Assembleia Municipal de Faro, reunida em sessão ordinária, no Salão Nobre dos Paços do Município, apreciou e votou a proposta n.º 413/2024/CM — Aprovação da versão final da 1.ª Alteração do Plano de Pormenor da Lejana (APPL), com enquadramento no n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT, conjugado com o artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, nas suas atuais redações, conforme apresentado no ofício n.º 9223, de 18-11-2024, da Câmara Municipal de Faro.

A proposta n.º 413/2024/CM foi aprovada por maioria.

Faro, 4 de dezembro de 2024. — Pelo Presidente da Assembleia Municipal, o 1.º Secretário, Francisco Soares.

1.ª Alteração ao Plano de Pormenor da Lejana**Regulamento****Artigo 1.º****Objeto**

O presente regulamento procede à 1.ª alteração ao plano de pormenor da Lejana, adiante designado PP, e estabelece as novas regras de uso do solo na área de intervenção.

Artigo 2.º**Conteúdo documental**

1 – Dos elementos fundamentais do PP, são alterados os seguintes:

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

2 – Dos elementos que acompanham o PP, são alterados os seguintes:

- a) Relatório;
- b) Programa de Execução, Plano de Finamento e Modelo de Redistribuição de Benefícios e encargos;
- c) Planta Parcelar;
- d) Planta de Compromissos Urbanísticos;
- e) Planta de Cedências para o Domínio Municipal;
- f) Planta dos Espaços Verdes Urbanos;
- g) Planta das Infraestruturas Viárias;
- h) Perfis Tipo;
- i) Planta da Rede de Abastecimento de Água;
- j) Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais;
- k) Planta da Rede de Águas Pluviais;
- l) Planta da Rede de Média e Alta Tensão;
- m) Planta da Rede de Baixa Tensão;
- n) Planta da Rede de Iluminação Pública;
- o) Planta da Rede de Telecomunicações;
- p) Planta de Demolições;
- q) Planta de sobreposição da estrutura cadastral existente e a implantação;
- r) Estudo de Tráfego.

Artigo 3.º**Alteração ao regulamento**

São alterados os artigos 2.º, 3.º, 13.º, 14.º, 15.º, 17.º, 19.º, 29.º, 33.º, 36.º, 37.º, 38.º e 39.º, que passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 2.º

[...]

1 – [...]:

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

c) [...];

d) [...];

e) Reorganizar o desenho urbano de parte da área abrangida pelo alvará de loteamento n.º 9/81, promovendo a instalação de serviços de saúde ou habitação em articulação com as vias existentes;

f) Otimizar a solução adotada para os espaços habitacionais consolidados 3, incluindo edificado e cedências em articulação com a envolvente.

2 – [...].

Artigo 3.º

[...]

1 – Para os efeitos do presente regulamento consideram-se os conceitos definidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) *(Revogado.)*;

f) Serviços – compreendem escritórios e atividades administrativas em geral, públicas e privadas podendo integrar prestação de serviços de saúde no setor privado;

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

Artigo 13.º

[...]

1 – [...].

2 – Admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos, designadamente atividade acessória industrial, atividades terciárias, equipamento e turismo, nos termos definidos no artigo 3.º anterior, desde que:

a) Compatíveis com o uso habitacional;

b) Quando localizados em edifício com uso habitacional, tenham acesso independente deste uso.

3 – São interditos os usos que se traduzam em qualquer uma das seguintes situações:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) *(Revogado.)*

4 – O uso de atividade acessória industrial apenas é admitido ao nível do piso térreo dos edifícios.

5 – [...].

6 – A mudança de uso de habitação para um dos restantes usos nos espaços habitacionais consolidados 1 e 3 só é possível desde que a totalidade da área das frações habitacionais e respetivas áreas comuns a manter na operação urbanística corresponda a, pelo menos, 70 % da área de construção do edifício.

a) *(Revogado.)*

b) *(Revogado.)*

7 – A mudança de uso de habitação para um dos restantes usos nos espaços habitacionais a consolidar e nos espaços habitacionais a reestruturar só é possível desde que a totalidade da área das frações habitacionais e respetivas áreas comuns a manter corresponda à área de construção do edifício destinada a habitação especificada no Anexo I ao presente regulamento que dele faz integrante.

a) *(Revogado.)*

b) *(Revogado.)*

8 – [...].

9 – Nos empreendimentos turísticos admite-se a afetação dos pisos em cave a estacionamento, áreas técnicas, equipamentos e serviços de uso exclusivamente turístico, tais como SPA, ginásios, sala de conferências, balneários ou vestiários.

Artigo 14.º

[...]

1 – [...]:

a) [...];

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

vi) Espaços habitacionais a reestruturar;

vii) Espaços habitacionais de custos controlados a consolidar (HCC);

viii) Espaços habitacionais e de serviços.

b) [...];

c) [...];

i) [...];

ii) [...];

iii) [...].

d) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...].

Artigo 15.º**[...]**

1 – [...].

2 – Os espaços habitacionais consolidados 1 regem-se pelo disposto nos seguintes alvarás e respetivos alterações e ou aditamentos:

a) Alvará de loteamento n.º 9/81, de 9 de setembro (parte);

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) [...];

k) [...].

3 – [...].

Artigo 16.º**Espaços habitacionais consolidados 2 (hc2)**

1 – Os espaços habitacionais consolidados 2 correspondem a edifícios de habitação, comércio e serviços, com um número de pisos que varia entre 6 e 9, em bom estado de conservação.

2 – [...].

Artigo 17.º**[...]**

1 – Os espaços habitacionais consolidados 3 correspondem aos conjuntos edificados localizados junto à Estrada da Senhora da Saúde, e núcleo junto ao depósito de água, composto maioritariamente por edifícios habitacionais.

2 – Admitem-se as seguintes operações urbanísticas:

a) Obras de conservação;

b) Obras de reconstrução;

c) Obras de ampliação;

d) Obras de alteração.

3 – Em caso de obra de alteração, reconstrução ou de obra de ampliação, é admitido o aumento da altura da edificação até à altura das edificações confinantes, integradas nesta mesma subcategoria, não sendo admitido o aumento da profundidade de empena ou do número de fogos existentes.

4 – Os usos permitidos são a habitação, o comércio e os serviços.

5 – As infraestruturas são obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 19.º**[...]**

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...].

4 – Os lotes que venham a ser criados por via de operações de loteamento, ou alteração das licenças existentes, com a configuração de lotes prevista na planta de implantação, podem ser objeto de emparcelamento e reparcelamento, desde que, cumulativamente:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

Artigo 27.º**Disposições gerais**

1 – [...].

2 – [...].

3 – Sempre que possível, promove-se a eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas, bem como a interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade e a introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis.

Artigo 28.º**Obras de urbanização**

Sem prejuízo do posterior emparcelamento ou reparcelamento de lotes, no âmbito de cada operação de loteamento são realizadas as correspondentes obras de urbanização locais, correspondentes às infraestruturas viárias, aos equipamentos e aos espaços verdes de utilização coletiva definidos na planta de implantação.

Artigo 29.º**[...]**

1 – [...]:

a) [...]:

Perfil 1 (P1): [...];

Perfil 2 (P2): [...].

b) [...]:

Perfil 3 (P3): [...];

Perfil 4 (P4): [...];

Perfil 5 (P5): [...];

Perfil 6 (P6): [...];

c) [...]:

Perfil 7 (P7): [...];

Perfil 8 (P8): [...];

Perfil 9 (P9): [...];

Perfil 10 (P10): 3,5 m de faixa de circulação e um perfil total de 9,75 m;

2 – [...].

3 – Nos arruamentos e estacionamento, a vegetação deverá ser preferencialmente composta por folhosas autóctones, ou bem adaptadas edafo-climaticamente, que representem baixas exigências hídricas e de manutenção, com um porte adaptado às situações a que se destinam.

4 – Em qualquer caso, garante-se a existência de vias de acesso a viaturas de socorro aos diversos edifícios e a acessibilidade às fachadas dos mesmos nos termos da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, republicada pela Portaria n.º 135/2020, de 02 de junho.

Artigo 33.º

[...]

1 – As infraestruturas viárias, os espaços verdes de enquadramento ou de recreio, os eixos arborizados e os equipamentos/armazenamentos de água propostos constituem reservas de solo para a execução de infraestruturas, de espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva.

2 – [...].

Artigo 36.º

[...]

1 – [...].

2 – [...].

3 – No que aos prazos para os projetos de promoção privada diz respeito, o prazo para a execução dos projetos de promoção pública, é de 10 (dez) anos contados a partir da data de entrada em vigor do PP.

Artigo 37.º

[...]

1 – [...].

2 – Os mecanismos referidos no n.º 1 anterior aplicam-se unicamente às obras de construção nova incluídas nos espaços habitacionais a consolidar (H) e (HCC), nos espaços habitacionais a reestruturar, nos espaços habitacionais e de serviços e nos espaços de uso especial – espaços turísticos.

3 – Nos espaços (HC1), o emparcelamento e a divisão de lotes cujas licenças se encontram tituladas por alvará(s) de loteamento encontram-se excluídos da repartição de benefícios e encargos.

Artigo 38.º

[...]

O valor indicativo de referência da edificabilidade média do PP é de 2,147.

Artigo 39.º**[...]**

1 – O valor indicativo de referência da área de cedência média é de 0,291.

2 – A área de cedência a integrar no domínio municipal corresponde às seguintes utilizações:

Cedências – 92 682,33 m²

Vias – 16 719,24 m²

Estacionamento – 10 895,13 m²

Passeios – 27 640,86 m²

Ciclovias – 763,42 m²

Espaços verdes – 23 933,11 m²

Equipamentos – 2 750,68 m²

Depósito de água – 9 979,90 m²

Artigo 4.º**Aditamento ao regulamento**

São aditados ao regulamento do PP os artigos 19.º-A e 20.º-A, com a seguinte redação:

“Artigo 19.º-A**Espaços habitacionais a reestruturar**

1 – Os espaços habitacionais a reestruturar correspondem a uma área delimitada pelos alinhamentos representados na planta de implantação que se destina aos usos de habitação, comércio e serviços.

2 – Nesta subcategoria admitem-se as seguintes operações urbanísticas:

a) Obras de demolição;

b) Obras de construção;

c) Obras de conservação;

d) Obras de alteração.

3 – As obras de demolição apenas são admitidas quando antecedentes à realização de obras de construção.

4 – As operações urbanísticas de obras de construção de novas edificações e de obras de alteração, observam o disposto na planta de implantação, no capítulo VI e no Anexo 1, ambos do presente regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 20.º-A**Espaços habitacionais e de serviços**

1 – Os espaços habitacionais e de serviços correspondem a uma área abrangida pela licença de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 9/81, de 9 de setembro, que se destina a instalação de um novo conjunto edificado onde se admitem os usos de habitação, comércio e serviços.

2 — O desenvolvimento dos espaços habitacionais e de serviços é precedido da alteração da licença de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 9/81, de 9 de setembro, em conformidade com o disposto na planta de implantação, no capítulo VI e Anexo 1 ao presente regulamento, que dele faz parte integrante."

Artigo 27.º-A

Sustentabilidade

1 — A rega de espaços verdes e jardins, bem como a lavagem de pavimentos e outros espaços é realizada através do aproveitamento de águas pluviais armazenadas em cisternas e bacias de retenção a implementar no âmbito das operações urbanísticas, sempre que viável, em detrimento da utilização de água potável.

2 — Os projetos de arranjos exteriores das operações urbanísticas preveem a utilização de plantas adaptadas às condições edafo-climáticas locais, ou seja, privilegiando formações arbustivas e árvores autóctones com reduzidas necessidades hídricas, sem utilização de espécies exóticas, adotando formas de rega com baixa evaporação".

Artigo 5.º

Alteração aos anexos do regulamento

É alterado o Quadro Síntese do regulamento do PP, que corresponde ao Anexo I, e que se publica em anexo à presente alteração e dela faz parte integrante.

Artigo 6.º

Republicação

É republicado em anexo, que faz parte integrante do presente regulamento, o regulamento do PP com a redação consolidada e anexo.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

A 1.ª alteração do PP entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

(a que se refere o artigo 6.º)

Republicação

Regulamento do Plano de Pormenor da Lejana

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

O presente regulamento estabelece as regras de ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo Plano de Pormenor da Lejana ("PP"), devidamente delimitada na planta de implantação, com cerca de 41,84 ha.

Artigo 2.º**Objetivos**

1 — Os objetivos do PP sujeitos a avaliação são os seguintes:

- a) Reorganizar e articular a estrutura urbana da Lejana;
- b) Valorizar as entradas da cidade de Faro, promovendo a qualificação/concretização dos principais eixos viários e restantes infraestruturas urbanísticas;
- c) Valorizar/optimizar o espaço público e as áreas de utilização coletiva;
- d) Propiciar o desenvolvimento de usos compatíveis com o uso habitacional, designadamente, os usos comercial/terciário e turístico.
- e) Reorganizar o desenho urbano de parte da área abrangida pelo alvará de loteamento n.º 9/81, promovendo a instalação de serviços de saúde ou habitação em articulação com as vias existentes;
- f) Otimizar a solução adotada para os espaços habitacionais consolidados 3, incluindo edificado e cedências em articulação com a envolvente.

2 — Os indicadores qualitativos e quantitativos que suportam a avaliação da concretização dos objetivos do PP encontram-se especificados no respetivo relatório.

Artigo 3.º**Conceitos**

1 — Para os efeitos do presente regulamento consideram-se os conceitos definidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

2 — Para além do disposto no n.º 1 antecedente, são adotados os seguintes conceitos no que toca aos usos:

- a) Atividade acessória industrial — compreende as atividades industriais cujo controlo prévio, de acordo com a legislação específica, é competência da autarquia e que não estejam sujeitas a licenciamentos específicos adicionais na área ambiental (nomeadamente, avaliação de impacto ambiental, controlo de poluição e emissões industriais ou de gases com efeitos de estufa, acidentes graves que envolvem substâncias perigosas, gestão de resíduos, projetos de eletricidade e de produção de energia térmica, equipamentos sob pressão) ou não produzam impactes ambientais incompatíveis com os restantes usos;
- b) Atividades terciárias — Compreendem os usos de comércio (incluindo restauração e bebidas não integrados em empreendimentos turísticos) e de serviços, com exclusão das áreas afetas a logística;
- c) Comércio — compreende os locais abertos ao público, destinados à atividade de comércio a retalho, prestação de serviços pessoais e estabelecimentos de restauração e bebidas, quando não integrados em empreendimentos turísticos;
- d) Equipamento e infraestrutura de depósito de água — compreende, respetivamente: (i) as áreas afetas à provisão de bens e serviços, de natureza pública ou privada, destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil. Inclui os equipamentos existentes, os equipamentos propostos, os equipamentos e (ii) as instalações de armazenagem de água para utilização pública a incluir em operações urbanísticas de iniciativa pública, particular ou cooperativa.
- e) (Revogado.)

f) Serviços — compreendem escritórios e atividades administrativas em geral, públicas e privadas podendo integrar prestação de serviços de saúde no setor privado;

g) Turismo — Compreende as áreas destinadas a empreendimentos turísticos e estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços instalados nos mesmos empreendimentos, incluindo os de restauração e de bebidas, serviços complementares e equipamentos de uso comum;

h) Usos compatíveis — Correspondem a usos que podem coexistir numa categoria de espaço com os usos dominantes, contribuindo para a valorização ou reforço dos mesmos;

i) Usos dominantes — correspondem aos usos preferenciais de utilização do solo em cada categoria de espaço, sendo tais usos dominantes aferidos ao nível da operação urbanística a concretizar, nos termos do disposto no Anexo I ao presente regulamento que dele faz parte integrante.

j) Vias — Canais de circulação (passeios, ruas, estradas, ferrovias, e outros) ao longo dos quais as pessoas circulam.

Artigo 4.º

Instrumentos de Gestão Territorial

1 — O PP articula-se com os instrumentos de gestão territorial em vigor na sua área de intervenção, designadamente:

a) 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;

b) Plano diretor municipal de Faro ("PDM" — ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 174/95, de 19 de dezembro, na versão resultante da última alteração).

Artigo 5.º

Conteúdo documental

1 — O PP é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, à escala 1/1.000;
- c) Planta de condicionantes, à escala 1/1.000;

2 — O PP é acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução | Plano de Financiamento | Modelo de Redistribuição de benefícios e encargos;
- c) Planta de Enquadramento;
- d) Extrato do PROT Algarve — Modelo Territorial à escala 1/100.000;
- e) Extrato do PBHR Algarve — Enquadramento Territorial | Sub-bacias e principais sistemas aquíferos | Zonas de vulnerabilidade à escala 1/500.000;
- f) Extrato do PDM — Planta de Ordenamento Síntese | Planta de Condicionantes à escala 1/25.000;
- g) Extrato do PDM — Planta de condicionantes RAN e REN à escala 1/25.000;
- h) Extrato do Plano Verde de Faro à escala 1/10.000;

- i) Planos Municipais de Ordenamento do Território na Área envolvente à escala 1/5.000;
- j) Planta da Situação Existente (Carta Base) à escala 1/1.000;
- k) Planta Parcelar à escala 1/2.000;
- l) Planta de Licenças ou Autorizações de operações Urbanísticas | Compromissos Urbanísticos à escala 1/2.000;
- m) Levantamento fotográfico à escala 1/4.000;
- n) Caracterização do Edificado — Usos Dominantes | Volumetria | Estado de Conservação à escala 1/4.000;
- o) Caracterização Urbana — Equipamentos | Morfologia Urbana | Hierarquia Viária | Elementos Viários à escala 1/4.000;
- p) Caracterização Biofísica — Planta de Solos à escala 1/2.000;
- q) Caracterização Biofísica — Planta de Capacidade de Uso do Solo à escala 1/2.000;
- r) Caracterização Biofísica — Sistema Hidrológico à escala 1/2.000;
- s) Planta de Cedências para o domínio Municipal à escala 1/2.000;
- t) Planta dos Espaços Verdes urbanos à escala 1/2.000;
- u) Planta das Infraestruturas Viárias à escala 1/2.000;
- v) Perfis tipo à escala 1/100;
- w) Planta da Rede de Abastecimento de Água à escala 1/2.000;
- x) Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais à escala 1/2.000;
- y) Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais à escala 1/2.000;
- z) Redes de Média Tensão e Alta Tensão à escala 1/2.000;
- aa) Rede de Baixa Tensão à escala 1/2.000;
- bb) Iluminação Pública à escala 1/2.000;
- cc) Rede de Telecomunicações à escala 1/2.000;
- dd) Planta de Demolições à escala 1/2.000;
- ee) Planta com a sobreposição da estrutura cadastral existente e a implantação à escala 1/2.000;
- ff) Estudo do Ruído e mapas de dados acústicos e de ruído;
- gg) Relatório Ambiental;
- hh) Declaração ambiental, resumo não técnico e relatório de fatores críticos;
- ii) Relatório, com a indicação dos alvarás de licença incluindo títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- jj) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- kk) Ficha dos dados estatísticos.

Artigo 6.º**Vinculação**

O PP tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam as entidades públicas e os particulares.

CAPÍTULO II**Servidões administrativas, restrições de utilidade pública e condicionantes****SECÇÃO I****Servidões, restrições e condicionantes****Artigo 7.º****Servidões, restrições e condicionantes**

1 — Na área de intervenção do PP são observadas as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, assinaladas na planta de condicionantes nos casos em que é possível a respetiva representação gráfica, designadamente:

- a) Servidões aeronáuticas — aeroporto de Faro e heliporto do hospital de Faro;
- b) Rede geodésica nacional;
- c) Infraestruturas: condutas adutoras e coletores/reservatório de água.

2 — A representação das servidões administrativas e restrições de utilidade pública nos elementos do PP pode ser objeto de aferição detalhada a escalas maiores de planeamento ou projeto através de levantamento topográfico, validado pela Câmara Municipal, que venha a demonstrar dados que alterem a situação de referência da cartografia do PP nomeadamente no que respeita ao domínio hídrico.

3 — Na realização de operações urbanísticas é ponderado o risco sísmico, tomando-se as medidas necessárias para a segurança estrutural dos edifícios.

SECÇÃO II**Outras condicionantes****Artigo 8.º****Património arqueológico**

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

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

Artigo 9.º**Ruído**

A totalidade da área de intervenção do PP é classificada como zona mista, nos termos do Regulamento Geral do Ruído.

CAPÍTULO III

Espaços canais

Artigo 10.º

Disposições gerais

1 — São estabelecidos os seguintes espaços canais:

- a) Espaços canais rodoviários;
- b) Espaços canais de infraestruturas urbanísticas.

2 — Os espaços canais rodoviários são constituídos pelos espaços relativos a infraestruturas viárias previstas.

3 — Os espaços canais de infraestruturas urbanísticas correspondem às áreas destinadas à implantação dos ramais principais das redes de abastecimento de água condutas adutoras, drenagem das águas residuais, energia elétrica, gás e telecomunicações.

4 — Sem prejuízo do disposto na restante legislação aplicável, os espaços canais rodoviários correspondem às faixas *non aedificandi* equivalentes à largura total definida para cada um dos perfis transversais das vias referidas no artigo 28.º do presente regulamento, com exceção dos acessos às vias e de vedações.

Artigo 11.º

Estrutura ecológica municipal

1 — A estrutura ecológica municipal da área de intervenção do PP encontra-se delimitada na planta dos espaços verdes urbanos.

2 — Na estrutura ecológica municipal observam-se as regras relativas às categorias de espaço em que se insere, sem prejuízo dos regimes referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública e condicionantes em vigor, caso sejam aplicáveis.

CAPÍTULO IV

Classificação, qualificação e uso do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 12.º

Classificação

A área de intervenção do PP integra-se em solo urbano.

Artigo 13.º

Usos

1 — O uso dominante na área de intervenção do PP é a habitação.

2 — Admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos, designadamente atividade acessória industrial, atividades terciárias, equipamento e turismo, nos termos definidos no artigo 3.º anterior, desde que

- a) Compatíveis com o uso habitacional;
- b) Quando localizados em edifício com uso habitacional, tenham acesso independente deste uso.

3 – São interditos os usos que se traduzam em qualquer uma das seguintes situações:

- a) Comprometam a segurança ou o equilíbrio urbano e ambiental da área de intervenção ou aumentem riscos para pessoas e bens;
- b) Gerem emissões desproporcionadas, nomeadamente, de gases, cheiros, ruído ou vibrações, tendo em conta as utilizações previstas para a área onde se localiza;
- c) Careçam de equipamentos ou áreas de utilização coletiva adequados à respetiva utilização ou impliquem a sobrecarga dos equipamentos e áreas existentes;

4 – O uso de atividade acessória industrial apenas é admitido ao nível do piso térreo dos edifícios.

5 – Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, na área de intervenção do PP admitem-se todas as mudanças de uso, exceto no espaço habitacional consolidado 4, onde apenas são admitidas as mudanças de uso que não comprometam a manutenção das respetivas características arquitetónicas e urbanísticas.

6 – A mudança de habitação para um dos restantes usos nos espaços habitacionais consolidados 1 e 3 só é possível desde que a totalidade da área das frações habitacionais e respetivas áreas comuns a manter na operação urbanística corresponda a, pelo menos, 70 % da área de construção do edifício;

7 – A mudança de habitação para um dos restantes usos nos espaços habitacionais a consolidar e nos espaços habitacionais a reestruturar só é possível desde que a totalidade da área das frações habitacionais e respetivas áreas comuns a manter corresponda à área de construção do edifício destinada a habitação especificada no Anexo I ao presente regulamento que dele faz integrante;

8 – Admite -se sempre a afetação dos pisos em cave aos usos de estacionamento, de áreas técnicas e de arrecadações afetas às unidades de utilização dos edifícios.

9 – Nos empreendimentos turísticos admite -se a afetação dos pisos em cave a estacionamento, áreas técnicas, equipamentos e serviços de uso exclusivamente turístico, tais como SPA, ginásios, sala de conferências, balneários ou vestiários.

SECÇÃO II

Qualificação do solo

Artigo 14.º

Qualificação

1 – A área de intervenção do PP abrange as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- a) Espaços habitacionais, com as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços habitacionais consolidados 1 (HC1);
 - ii) Espaços habitacionais consolidados 2 (HC2);
 - iii) Espaços habitacionais consolidados 3 (HC3);
 - iv) Espaços habitacionais consolidados 4 (HC4);
 - v) Espaços habitacionais a consolidar (H);
 - vi) Espaços habitacionais a reestruturar;
 - vii) Espaços habitacionais de custos controlados a consolidar (HCC);
 - viii) Espaços habitacionais e de serviços.

- b) Espaços de Uso Especial — Espaços Turísticos;
- c) Espaços verdes, com as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços verdes existentes;
 - ii) Espaços verdes propostos;
 - iii) Eixos arborizados;
- d) Espaços de equipamento e infraestruturas, com as seguintes subcategorias:
 - i) Equipamentos existentes;
 - ii) Equipamentos propostos;
 - iii) Infraestrutura para depósito de água.

Artigo 15.º

Espaços habitacionais consolidados 1 (hc1)

1 — Os espaços habitacionais consolidados 1 correspondem a parte ou à totalidade de áreas de intervenção de operações de loteamento licenciadas pela Câmara Municipal de Faro em data anterior à entrada em vigor do presente regulamento.

2 — Os espaços habitacionais consolidados 1 regem-se pelo disposto nos seguintes alvarás e respetivas alterações e ou aditamentos:

- a) Alvará de loteamento n.º 9/81, de 9 de setembro (parte);
- b) Alvará de loteamento n.º 5/82, de 7 de outubro;
- c) Alvará de loteamento n.º 8/82, de 3 de novembro;
- d) Alvará de loteamento n.º 2/93, de 27 de setembro;
- e) Alvará de loteamento n.º 3/96, de 27 de setembro;
- f) Alvará de loteamento n.º 7/99, de 18 de agosto;
- g) Alvará de loteamento n.º 5/2001, de 10 de novembro;
- h) Alvará de loteamento n.º 2/2002, de 11 de fevereiro;
- i) Alvará de loteamento n.º 1/2004, de 21 de abril;
- j) Alvará de loteamento e obras de urbanização n.º 2/2006, de 23 de novembro;
- k) Alvará de loteamento e obras de urbanização n.º 8/07, de 14 de junho.

3 — Sem prejuízo do disposto no capítulo VI, admite-se genericamente a alteração das licenças de loteamento referidas no n.º 2 antecedente, sendo neste caso aplicáveis as seguintes regras:

- a) Admite-se o emparcelamento e a criação de novos lotes por via de alteração de licença de loteamento, desde que não seja alterada a área de implantação dos edifícios previamente licenciada e seja assegurado um adequado enquadramento da solução urbanística;
- b) O emparcelamento e a criação de novos lotes por via de alteração de uma ou várias licenças de loteamento pode englobar lotes preexistentes cujas licenças se encontram tituladas por alvarás distintos;
- c) Nos edifícios de tipologia em banda, é proibido ultrapassar a altura máxima da fachada correspondente ao nivelamento das alturas das fachadas existentes no conjunto dos edifícios em banda em que se integram;
- d) Nos edifícios isolados, é proibido aumentar a altura da fachada existente e o número de pisos.

e) Os usos e a alteração de usos regem-se pelo disposto no presente regulamento;

f) Admite-se a construção de um piso recuado em edifícios novos ou existentes, o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas, incluindo designadamente a instalação de trapeiras, de mansardas e de terraços, desde que seja salvaguardada a correta integração do edifício no conjunto urbano em que se enquadra e desde que não se ultrapasse os limites espaciais definidos pelos seguintes requisitos cumulativos:

f1) Os planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício;

f2) 3,5 metros acima da altura máxima da fachada admitida.

g) Sem prejuízo do disposto na alínea (f) anterior, a construção de um piso recuado em edifícios novos ou existentes apenas é admitida quando tal seja dominante nessa frente urbana ou quando sirva de colmatação à empena existente, desde que tal piso recuado não descaracterize o edifício preexistente.

h) No aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas é assegurado o adequado enquadramento urbanístico da solução preconizada;

i) As infraestruturas são obrigatoriamente ligadas às redes públicas;

j) São interditos o aumento da profundidade da empena e a alteração dos alinhamentos existentes.

Artigo 16.º

Espaços habitacionais consolidados 2 (hc2)

1 — Os espaços habitacionais consolidados 2 correspondem a edifícios de habitação, comércio e serviços, com um número de pisos que varia entre 6 e 9, em bom estado de conservação.

2 — Nos espaços habitacionais consolidados 2 aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nas alíneas (a) a (j) do n.º 3 do artigo 15.º antecedente.

Artigo 17.º

Espaços habitacionais consolidados 3 (hc3)

1 — Os espaços habitacionais consolidados 3 correspondem aos conjuntos edificados localizados junto à Estrada da Senhora da Saúde, e núcleo junto ao depósito de água, composto maioritariamente por edifícios habitacionais de um ou de dois pisos.

2 — Admitem-se as seguintes operações urbanísticas:

a) Obras de conservação;

b) Obras de reconstrução;

c) Obras de ampliação;

d) Obras de alteração.

3 — Em caso de obra de alteração, reconstrução ou de obra de ampliação, é admitido o aumento da altura da edificação até à altura das edificações confinantes, integradas nesta mesma subcategoria, não sendo admitido o aumento da profundidade de empena ou do número de fogos existentes.

4 — Os usos permitidos são a habitação, o comércio e os serviços.

5 — As infraestruturas são obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 18.º**Espaços habitacionais consolidados 4 (hc4)**

1 — Os espaços habitacionais consolidados 4 caracterizam -se essencialmente pela implantação de um conjunto de moradias unifamiliares em banda, com características arquitetónicas e urbanísticas relevantes a salvaguardar.

2 — Admite-se a realização de obras de alteração, desde que se integrem numa das seguintes condições alternativas:

- a) Para dar cumprimento a novas normas legais ou regulamentares relativas ao uso existente;
- b) Para adaptação do imóvel ou do conjunto a novo uso;
- c) Para melhoria do desempenho estrutural, energético, acústico ou funcional dos imóveis;
- d) Para reposição das características arquitetónicas ou urbanísticas do imóvel ou do conjunto em que se integra, desde que devidamente justificadas.

3 — Apenas são admitidas obras de demolição, total ou parcial, numa das seguintes condições:

- a) Em situações de ruína iminente, atestada por vistoria municipal;
- b) Quando o edifício não seja passível de recuperação e ou reabilitação em razão de incapacidade estrutural, atestada por vistoria municipal;

4 — Nos casos previstos no n.º 3 antecedente, é obrigatória a manutenção da volumetria preexistente e da fachada principal.

5 — É interdita a realização de obras de ampliação.

Artigo 19.º**Espaços habitacionais a consolidar (h)**

1 — Os espaços habitacionais a consolidar correspondem a partes das áreas de intervenção de operações de loteamento existentes e a áreas localizadas nas zonas intersticiais destes, sendo destinados à urbanização e edificação, por via de operações de loteamento ou alteração das licenças existentes.

2 — Nos espaços habitacionais a consolidar aplicam-se os parâmetros urbanísticos constantes do Anexo 1 ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.

3 — Os alinhamentos e profundidade de empena a observar são os estabelecidos na planta de implantação.

4 — Os lotes que venham a ser criados por via de operações de loteamento, ou alteração das licenças existentes, com a configuração de lotes prevista na planta de implantação, podem ser objeto de emparcelamento e reparcelamento, desde que, cumulativamente:

- a) A licença ou comunicação prévia de loteamento seja devidamente alterada;
- b) A alteração da licença ou comunicação prévia de loteamento não implique a alteração da área de implantação dos edifícios constante da planta de implantação ou dos restantes parâmetros urbanísticos aplicáveis;
- c) Seja assegurado um adequado enquadramento da solução urbanística.

Artigo 19.º-A**Espaços habitacionais a reestruturar**

1 — Os espaços habitacionais a reestruturar correspondem a uma área delimitada pelos alinhamentos representados na planta de implantação que se destina aos usos de habitação, comércio e serviços.

2 – Nesta subcategoria admitem-se as seguintes operações urbanísticas:

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

3 – As obras de demolição apenas são admitidas quando antecedentes à realização de obras de construção.

4 – As operações urbanísticas de obras de construção de novas edificações e de obras de alteração, observam o disposto na planta de implantação, no capítulo VI e no Anexo 1, ambos do presente regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 20.º

Espaços habitacionais de custos controlados a consolidar (HCC)

1 – Os espaços habitacionais de custos controlados a consolidar destinam-se à construção de projetos de habitação a custos controlados em lotes existentes ou a constituir por via de operações de loteamento ou de alteração de loteamentos existentes, de acordo com os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos lotes a criar, designados pelos números 21, 22, 37, 39, 40, 53, 54, 55 e 61 no Anexo 1 ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.

2 – Os alinhamentos e profundidade de empena a observar são os estabelecidos na planta de implantação.

Artigo 20.º- A

Espaços habitacionais e de serviços

1 – Os espaços habitacionais e de serviços correspondem a uma área abrangida pela licença de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 9/81, de 9 de setembro, que se destina a instalação de um novo conjunto edificado onde se admitem os usos de habitação, comércio e serviços.

2 – O desenvolvimento dos espaços habitacionais e de serviços é precedido da alteração da licença de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 9/81, de 9 de setembro, em conformidade com o disposto na planta de implantação e Anexo 1 ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 21.º

Espaços de uso especial – espaços turísticos (HCT)

1 – Os Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos correspondem a áreas destinadas à implantação de empreendimentos turísticos.

2 – Nos Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos aplicam-se os parâmetros urbanísticos constantes do Anexo 1 ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 22.º

Espaços verdes

1 – Os espaços verdes desempenham funções de equilíbrio ecológico e de lazer, englobando áreas compostas por espaços permeáveis e impermeáveis, bem como áreas equipadas com mobiliário urbano para estadia e equipamentos de utilização coletiva.

2 – Os espaços verdes compreendem as seguintes subcategorias de espaços verdes:

- a) Espaços verdes existentes;
- b) Espaços verdes propostos;
- c) Eixos arborizados.

Artigo 23.º

Espaços verdes existentes

1 – Os espaços verdes existentes correspondem às áreas verdes e de utilização coletiva criadas em resultado da execução de operações de loteamento ou de obras de edificação em data anterior à entrada em vigor ao presente regulamento, sendo de manutenção obrigatória, sem prejuízo do disposto no capítulo VI.

2 – Qualquer intervenção ou abate de árvores a realizar nos espaços verdes existentes carece de parecer favorável prévio da Câmara Municipal de Faro.

3 – As espécies a utilizar são as espécies autóctones ou espécies bem adaptadas às condições edafo-climáticas da região, consideradas com elevados índices de rusticidade.

Artigo 24.º

Espaços verdes propostos

1 – Os espaços verdes propostos compreendem os espaços verdes de uso público permeáveis e impermeáveis que visam garantir a continuidade ecológica e ambiental, bem como a qualidade de vida entre as diferentes subcategorias de espaço.

2 – Os espaços verdes propostos incluem ainda espaços públicos preferencialmente pedonais destinados à circulação e estadia de peões.

3 – Admite-se única e excecionalmente a circulação de veículos para acesso exclusivo aos edifícios cujo acesso se faça unicamente pelos espaços públicos pedonais.

4 – Nos espaços verdes propostos é proibida a circulação de veículos pesados, com exceção de veículos de emergência e de cargas e descargas em horário a estabelecer em regulamento municipal.

5 – Nos espaços verdes propostos admite-se:

- a) Esplanadas ou espaços de lazer, designadamente nos interiores de quarteirões articulados com o espaço público
- b) A plantação de vegetação de carácter ornamental, com elevados índices de rusticidade, com baixos consumos hídricos/manutenção;
- c) A criação de percursos e utilização de inertes desde que não impliquem a impermeabilização do solo.
- d) Espécies vegetais de revestimento, desde que bem adaptadas às condições estivais, elevada resistência ao pisoteio e baixa manutenção;
- e) A instalação de acessos em materiais pétreos semipermeáveis e permeáveis;
- f) Equipamento específico e adaptado ao uso recreativo;
- g) Áreas de ensombramento arbóreo.

6 – Nos caminhos pedonais e nas pistas destinadas a ciclistas são assegurados a redução e o controle do escoamento superficial das águas.

7 – As operações urbanísticas que abrangem os espaços verdes propostos são obrigatoriamente instruídas com projeto de arquitetura paisagista.

Artigo 25.º**Eixos arborizados**

Os eixos arborizados correspondem à arborização no alinhamento dos eixos pedonais e viários de uso público (arruamentos e estacionamento), marcados por sistemas lineares que contribuem para a continuidade entre espaços verdes.

Artigo 26.º**Espaços de equipamento e espaço de infraestrutura para depósito de água**

1 – Os espaços de equipamentos existentes e propostos e o espaço de infraestruturas para depósito de água correspondem a subcategorias de espaço com regimes de uso próprio, que compreendem, respetivamente, (i) as áreas afetas à provisão de bens e serviços, de natureza pública ou privada e (ii) as instalações de armazenagem de água, destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos.

2 – Os equipamentos e infraestruturas de armazenagem de água existentes encontram-se indicados na planta de implantação e têm as seguintes utilizações originárias já definidas nos termos especificados de seguida, sendo as restantes a definir pela Câmara Municipal:

- a) EE1 – Escola EB1 + JI da Lejana;
- b) EE2 – Escola EB2.3 J. Neves Júnior;
- c) EE3 – Centro de Saúde;
- d) EE4 – Escola JI;
- e) EE5 – Associação Portuguesa de Paralisia Cerebral;
- f) IE – área existente do depósito de água;

3 – Os equipamentos/infraestruturas de armazenagem de água propostos encontram-se indicados na planta de implantação e destinam-se a utilizações a definir pela Câmara Municipal e à expansão do depósito de água, nos termos especificados de seguida:

- a) EP1 – tipologia a definir;
- b) EP2 – tipologia a definir;
- c) EP3 – Arquivo Municipal;
- d) EP4 – tipologia a definir;
- e) EP5 – tipologia a definir;
- f) IP – área proposta para a expansão do depósito de água.

4 – Todas as operações de edificação em espaço de equipamentos e espaço de infraestruturas para depósito de água observam o enquadramento urbanístico e paisagístico da envolvente, não podendo ultrapassar o índice de ocupação do solo de 0,7, e um número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota de soleira. Excepto no EP2, em que o índice de ocupação do solo é de 1,0, e o número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 4.

CAPÍTULO V**Obras de urbanização e estacionamento****Artigo 27.º****Disposições gerais**

1 – Nas áreas públicas pavimentadas privilegia-se a continuidade dos materiais naturais nomeadamente lajetas, cubos, seixos, saibros, entre outros, podendo os serviços técnicos da Câmara Municipal estabelecer modelos padronizados de vegetação, de pavimentos e de mobiliário urbano.

2 – Os projetos dos espaços exteriores contemplam a localização e o modelo dos contentores de resíduos sólidos urbanos e ecopontos, bem como soluções para a sua integração paisagística, a fim de reduzir os impactes visuais destes equipamentos.

3 – Sempre que possível, promove-se a eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas, bem como a interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade e a introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis.

Artigo 27.º-A

Sustentabilidade

1 – A rega de espaços verdes e jardins, bem como a lavagem de pavimentos e outros espaços é realizada através do aproveitamento de águas pluviais armazenadas em cisternas e bacias de retenção a implementar no âmbito das operações urbanísticas, sempre que viável, em detrimento da utilização de água potável.

2 – Os projetos de arranjos exteriores das operações urbanísticas preveem a utilização de plantas adaptadas às condições edafo-climáticas locais, ou seja, privilegiando formações arbustivas e árvores autóctones com reduzidas necessidades hídricas, sem utilização de espécies exóticas, adotando formas de rega com baixa evaporação".

Artigo 28.º

Obras de urbanização

Sem prejuízo do posterior emparcelamento ou reparcelamento de lotes, no âmbito de cada operação de loteamento são realizadas as correspondentes obras de urbanização locais, correspondentes às infraestruturas viárias, aos equipamentos e aos espaços verdes de utilização coletiva definidos na planta de implantação.

Artigo 29.º

Infraestruturas viárias

1 – As infraestruturas viárias são compostas pelas vias especificadas de seguida com as seguintes larguras, contadas para cada lado do eixo da faixa de rodagem:

a) Vias primárias:

Perfil 1 (P1): 15,0 m de faixa de circulação e um perfil total de 35 m;

Perfil 2 (P2): 7,0 m de faixa de circulação e um perfil total de 17,5 m.

b) Vias de distribuição:

Perfil 3 (P3): 7,0 m de faixa de circulação e um perfil total de 23,0 m;

Perfil 4 (P4): 7,0 m de faixa de circulação e um perfil total de 18,0 m;

Perfil 5 (P5): 7,0 m de faixa de circulação e um perfil total de 20,5 m;

Perfil 6 (P6): 6,5 m de faixa de circulação e um perfil total de 17,5 m;

c) Vias de acesso

Perfil 7 (P7): 6,0 m de faixa de circulação e um perfil total de 14,5 m;

Perfil 8 (P8): 6,0 m de faixa de circulação e um perfil total de 12,5 m;

Perfil 9 (P9): 5,0 m de faixa de circulação e um perfil total de 17,0 m;

Perfil 10 (P10): 3,5 m de faixa de circulação e um perfil total de 9,75 m;

2 – Nos arruamentos e estacionamento, a vegetação deverá ser preferencialmente composta por folhosas autóctones, ou bem adaptadas edafo-climaticamente, que representem baixas exigências hídricas e de manutenção, com um porte adaptado às situações a que se destinam.

3 – Nos arruamentos e estacionamento, a vegetação deverá ser preferencialmente composta por folhosas autóctones, ou bem adaptadas edafo-climaticamente, que representem baixas exigências hídricas e de manutenção, com um porte adaptado às situações a que se destinam.

4 – Em qualquer caso, garante-se a existência de vias de acesso a viaturas de socorro aos diversos edifícios e a acessibilidade às fachadas dos mesmos nos termos da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, republicada pela Portaria n.º 135/2020, de 02 de junho.

Artigo 30.º

Estacionamento

1 – Nas operações de loteamento e nas obras de construção e de ampliação, o valor mínimo aplicável ao estacionamento no interior da parcela ou lote na área de intervenção do PP é de um lugar por cada 75 m² de área de construção do edifício para uso habitacional, a distribuir por estacionamento público e privado.

2 – Os lugares de estacionamento nos empreendimentos turísticos observam os seguintes parâmetros, sem prejuízo de legislação específica aplicável:

a) Estabelecimentos hoteleiros 4* e 5*: 20 % das unidades de alojamento;

b) Aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos: 1 lugar de estacionamento por unidade de alojamento;

3 – A Câmara Municipal pode dispensar a aplicação do estabelecido no n.º 1 anterior nos casos de alteração de uso de edificado existente, quando existam condicionantes regulamentares ou físicos à construção do estacionamento, sem prejuízo da legislação específica aplicável.

4 – As áreas ou lugares de estacionamento privado, calculados com base nos parâmetros mínimos estabelecidos, são insuscetíveis de constituir frações autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.

Artigo 31.º

Acessibilidades

Na área de intervenção do Plano observa-se o regime das acessibilidades, designadamente o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, tanto nos edifícios a construir ou a alterar, públicos ou privados, como na via pública e nos espaços de utilização coletiva.

CAPÍTULO VI

Execução

Artigo 32.º

Loteamentos

1 – No interior dos espaços habitacionais consolidados 1, o PP é executado nos termos da(s) licença(s) de loteamento em vigor.

2 – Caso as licenças e ou os alvarás de loteamento vigentes à data da entrada em vigor do PP venham a cessar a sua vigência posteriormente a esta data, as operações urbanísticas a desenvolver

na área anteriormente abrangida pela licença ou alvará de loteamento têm por referência os parâmetros urbanísticos dos edifícios com as mesmas características e usos previstos na licença de loteamento anterior e que hajam sido validamente licenciados para a envolvente mais próxima.

Artigo 33.º

Reservas de solo

1 — As infraestruturas viárias, os espaços verdes de enquadramento ou de recreio, os eixos arborizados e os equipamentos/armazenamentos de água propostos constituem reservas de solo para a execução de infraestruturas, de espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva.

2 — O uso a que se destina as reservas de solo é concretizado na execução do PP e no quadro do cumprimento dos deveres urbanísticos, por parte do proprietário, designadamente dos deveres de realização de cedências, no quadro dos mecanismos de redistribuição de benefícios ou encargos ou da execução de operações urbanísticas previstas no PP.

Artigo 34.º

Unidades de execução

1 — A execução dos espaços a consolidar, (H) e (HCC), e dos espaços turísticos delimitados no PP, mediante a realização de operações urbanísticas, é realizada através da prévia delimitação de unidades de execução, podendo excecionar-se esta obrigatoriedade para as alterações aos alvarás de loteamento existentes.

2 — A delimitação de unidades de execução pode ser requerida pelos particulares e depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

a) Abranja uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com unidade e autonomia urbanísticas, possibilitando o cumprimento dos requisitos legais aplicáveis, nomeadamente integrando as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos e assegurando a repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;

b) Assegure a coerência funcional, por via da demonstração da funcionalidade das infraestruturas propostas e suas adequadas ligações às infraestruturas existentes.

Artigo 35.º

Alvará de loteamento n.º 5/2001

1 — A área nordeste do PP encontra-se coberta pela licença de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 5/2001, de 10 de novembro.

2 — Na área abrangida pelo alvará de loteamento n.º 5/2001 visa-se a prossecução dos seguintes objetivos de interesse público:

a) Criação de novas áreas verdes, de uma nova área de equipamento de utilização coletiva e de áreas adicionais de estacionamento;

b) Articulação funcional da área de intervenção do PP com a área abrangida pelo alvará de loteamento n.º 1/2004, de 21 de abril, através da criação de um novo eixo rodoviário (designado na planta de implantação como Rua António Neves Anacleto) no sentido nascente-poente a Norte da via estruturante (designada na planta de implantação como Avenida Mário A. B. Lyster Franco) referida na alínea subsequente, com continuação da Rua Dr. May Viana;

c) Melhoria da ligação da cidade de Faro ao Aeroporto de Faro, através da execução de parte da via estruturante que delimita a Norte a estrema da área de intervenção do PP (designada na planta de implantação como Avenida Mário A. B. Lyster Franco) em conjunto com a área abrangida pelo alvará de loteamento n.º 5/2001, de 10 de novembro.

3 – A prossecução dos objetivos de interesse público referidos no n.º 2 do presente artigo é realizada designadamente através da alteração da licença de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 5/2001, de 10 de novembro pela Câmara Municipal de Faro, com fundamento nos mesmos objetivos, sem prejuízo da utilização dos restantes instrumentos previsto na lei para o efeito.

4 – Na área abrangida pelo alvará de loteamento n.º 5/2001 observa-se o disposto no Anexo 1 ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 36.º

Sistema e prazo de execução

1 – O sistema de execução é preferencialmente o sistema de cooperação, ou, em alternativa, o sistema de iniciativa dos interessados.

2 – Nasquelas situações em que não seja possível executar o PP por via do disposto no n.º 1 anterior, adota-se, em alternativa, o sistema de imposição administrativa.

3 – No que aos prazos para os projetos de promoção privada diz respeito, o prazo para a execução dos projetos de promoção pública, é de 10 (dez) anos contados a partir da data de entrada em vigor do PP.

Artigo 37.º

Repartição de benefícios e encargos

1 – Os mecanismos de perequação compensatória adotados nas unidades de execução são a edificabilidade média do plano e a área de cedência média.

2 – Os mecanismos referidos no n.º 1 anterior aplicam-se unicamente às obras de construção nova incluídas nos destinados aos espaços habitacionais a consolidar (H) e (HCC), nos espaços habitacionais a reestruturar, nos espaços habitacionais e de serviços e nos espaços de uso especial – espaços turísticos.

3 – Nos espaços (HC1), o emparcelamento e a divisão de lotes cujas licenças se encontram tituladas por alvará(s) de loteamento encontram-se excluídos da repartição de benefícios e encargos.

Artigo 38.º

Edificabilidade média

O valor indicativo de referência da edificabilidade média do PP é de 2,147.

Artigo 39.º

Cedências

1 – O valor indicativo de referência da área de cedência média é de 0,291.

2 – A área de cedência a integrar no domínio municipal corresponde às seguintes utilizações:

Cedências – 92 682,33 m²

Vias – 16 719,24 m²

Estacionamento – 10 895,13 m²

Passeios – 27 640,86 m²

Ciclovias – 763,42 m²

Espaços verdes — 23 933,11 m²

Equipamentos — 2 750,68 m²

Deposito de água — 9 979,90 m²

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 40.º

Ajustamentos

1 — A configuração das áreas de intervenção dos loteamentos e das infraestruturas viárias propostas pode ser objeto de ajustamentos na fase de execução do PP, designadamente, para efeitos de acertos de cartografia determinados por incorreções de cadastro, de transposição de escalas, de definição de limites físicos identificáveis no terreno ou correções de erros na representação cartográfica.

2 — Admite-se o ajustamento das cotas definidas na planta de implantação e na planta da rede viária, circulação e estacionamento, em função das cotas dos arruamentos existentes e das cotas de soleira dos edifícios existentes.

3 — Poderão ser admitidos ajustamentos da cota de soleira nos lotes propostos, desde que a variação não ultrapasse os 0,5 m relativamente ao valor definido no PP.

Artigo 41.º

Derrogação

O PP derroga a planta de ordenamento do PDM e os artigos 46.º a 50.º, 59.º a 61.º e 74.º a 88.º do regulamento do PDM, na sua área de intervenção.

Artigo 42.º

Casos omissos

Aos casos omissos no presente regulamento aplica-se subsidiariamente a legislação em vigor e o PDM.

Artigo 43.º

Vigência

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Parcela	Área da Parcela (m²)	Área de implantação (m²)	Área de implantação (dos pisos acima da cota de soleira) (m²)	Área de construção do edifício (máxima)							Usos	N.º de pisos		Cota de soleira		Altura da edificação (m)	Cota máxima absoluta de edificação	N.º de fogos (máximo)	
				Habituação (m²)	Habituação Comércio Serviços (m²)	Turismo (m²)	Equipamentos (m²)	Espaços exteriores cobertos (m²)	Área destinada a cave (m²)	Total (m²)		Acima	Abaixo						
EP1	2,136.68	1,495.67	1,495.67	–	–	–	4,487.02	–	2,991.35	7,478.37	Equipamento	3	2	–		12	42.0	–	
EP2	120.88	–	–	–	–	–	–	–	–	–	Equipamento	–	–	–		12		–	
EP3	594.48	594.48	594.48	–	–	–	2,377.90	–	1,188.95	3,566.86	Equipamento	4	2	–		16	34.0	–	
EP4	2,174.97	1,522.48	1,522.48	–	–	–	4,567.43	–	3,044.95	7,612.38	Equipamento	3	2	–		12	39.0	–	
EP5	2,454.31	1,718.02	1,718.02	–	–	–	5,154.05	–	3,436.03	8,590.08	Equipamento	3	2	–		12	48.0	–	
IP	9,977.95	–	–	–	–	–	–	–	–	–	Infraestrutura			–				–	
L01	371.75	371.75	278.81	557.62	557.62	–	–	234.77	743.49	2,093.49	Hab com ser	4	2	22.8		15	37.8	12	
L02	504.66	504.66	417.75	835.49	835.49	–	–	318.11	1,009.33	2,998.42	Hab com ser	4	2	23.2		15	38.2	20	
L03	669.73	669.73	560.08	1,120.15	1,120.15	–	–	403.52	1,339.46	3,983.28	Hab com ser	4	2	29.4		15	44.4	24	
L04	381.58	381.58	286.18	572.37	572.37	–	–	239.18	763.16	2,147.07	Hab com ser	4	2	29.6		15	44.6	12	
L05	491.07	491.07	368.30	1,473.20	736.60	–	–	480.00	982.13	3,671.93	Hab com ser Res. Estudantes	6	2	28.7		22	50.7	24	
L06	606.71	606.71	454.78	1,819.10	909.55	–	–	454.88	1,213.42	4,396.95	Hab com ser Res. Estudantes	6	2	27.0		22	49.0	30	
L07	515.62	515.62	394.95	1,579.81	789.91	–	–	507.45	1,031.23	3,908.40	Hab com ser Res. Estudantes	6	2	27.4		22	49.4	24	
L08	3,255.72	2,718.12	2,604.58	–	–	14,000.00	–	2,344.12	5,209.16	21,553.28	Emp. Túrístico Res Estudantes	8	2	26.0	(2)	32	58.0	175	(1)
L09	4,120.56	4,120.56	3,012.00	–	–	12,000.00	–	3,162.60	4,120.56	19,283.16	Emp. Túrístico	10	1	19.0	(2)	40	59.0	200	(1)
L10	1,330.00	1,330.00	501.67	3,340.00	–	–	–	900.47	1,330.00	5,570.47	Habituação	10	1	23.8		36	59.8	23	
L11	1,425.00	1,425.00	536.00	3,560.00	–	–	–	900.12	1,425.00	5,885.12	Habituação	10	1	23.8		36	59.8	23	
L12	3,747.47	3,747.47	2,623.23	–	–	10,492.93	–	2,360.91	7,494.95	20,348.78	Emp. Túrístico	8	2	27.0	(2)	32	59.0	130	(1)
L13	624.11	624.11	470.95	2,825.70	941.90	–	–	817.22	1,248.22	5,833.04	Hab com ser	8	2	28.8		29	57.8	40	

Parcela	Área da Parcela (m²)	Área de implantação (máxima) (m²)	Área de implantação (dos pisos acima da cota de soleira) (m²)	Área de construção do edifício (máxima)							Usos	N.º de pisos		Cota de soleira		Altura da edificação (m)	Cota máxima absoluta de edificação	N.º de fogos (máximo)	
				Habituação (m²)	Habituação Comércio Serviços (m²)	Turismo (m²)	Equipamentos (m²)	Espaços exteriores cobertos (m²)	Área destinada a cave (m²)	Total (m²)		Acima	Abaixo						
L14	599.92	599.92	513.51	3,081.05	1,027.02	–	–	876.44	1,199.85	6,184.35	Hab com ser	8	2	28.3		29	57.3	48	
L15	508.21	508.21	378.29	2,269.73	756.58	–	–	684.18	1,016.42	4,726.90	Hab com ser	8	2	27.7		29	56.7	32	
L16	499.79	499.79	373.55	2,241.30	747.10	–	–	680.51	999.57	4,668.48	Hab com ser	8	2	28.0		29	57.0	32	
L17	530.80	530.80	281.07	1,124.29	562.14	–	–	392.33	1,061.60	3,140.35	Hab com ser	6	2	16.0		22	38.0	18	
L18	522.93	522.93	277.56	1,110.25	555.12	–	–	277.50	1,045.86	2,988.73	Hab com ser	6	2	16.0		22	38.0	18	
L19	720.32	720.32	556.63	2,226.53	1,113.27	–	–	556.58	1,440.64	5,337.02	Hab com ser	6	2	16.0		22	38.0	36	
L20	541.65	541.65	406.11	1,624.45	812.22	–	–	518.25	1,083.29	4,038.21	Hab com ser	6	2	16.8		22	38.8	30	
L21	454.04	454.04	340.41	1,021.23	340.41	–	–	272.21	908.08	2,541.93	Hab custos control.	4	2	18.9		15	33.9	16	
L22	509.81	509.81	438.20	1,314.59	438.20	–	–	262.89	1,019.62	3,035.29	Hab custos control.	4	2	19.7		15	34.7	20	
L23	377.80	377.80	240.00	–	960.00	–	–	144.00	755.60	1,859.60	Hab com ser	4	2	22.5		15	37.5	12	
L24	671.00	671.00	581.00	–	2,000.00	–	–	346.95	1,342.00	3,688.95	Hab com ser	4	2	21.5		15	36.5	20	
L25	815.57	815.57	611.68	1,223.35	1,223.35	–	–	435.60	1,631.13	4,513.43	Hab com ser	4	2	19.0		15	34.0	28	
L26	612.46	612.46	294.76	1,179.05	589.53	–	–	407.25	1,224.92	3,400.75	Hab com ser	6	2	26.8		22	48.8	18	
L27	714.39	714.39	578.04	2,312.15	1,156.08	–	–	690.60	1,428.78	5,587.61	Hab com ser	6	2	25.7		22	47.7	36	
L28	671.26	671.26	319.34	1,277.37	638.69	–	–	429.45	1,342.53	3,688.03	Hab com ser	6	2	28.8		22	50.8	24	
L29	717.07	717.07	581.27	2,325.08	1,162.54	–	–	581.18	1,434.15	5,502.95	Hab com ser	6	2	27.0		22	49.0	36	
L30	755.89	755.89	613.73	2,454.91	1,227.46	–	–	615.38	1,511.78	5,809.53	Hab com ser	6	2	27.8		22	49.8	42	
L31	659.00	659.00	319.18	1,276.73	638.36	–	–	429.53	1,317.99	3,662.61	Hab com ser	6	2	31.0		22	53.0	24	
L32	561.33	561.33	364.75	1,459.00	729.50	–	–	474.23	1,122.67	3,785.39	Hab com ser	6	2	31.0		22	53.0	24	
L33	523.64	523.64	457.40	1,829.59	914.80	–	–	457.35	1,047.27	4,249.01	Hab com ser	6	2	28.8		22	50.8	30	
L34	419.17	419.17	273.51	1,094.03	547.02	–	–	386.03	838.35	2,865.43	Hab com ser	6	2	28.6		22	50.6	18	
L35	473.05	473.05	353.96	1,415.85	707.92	–	–	466.43	946.10	3,536.30	Hab com ser	6	2	31.4		22	53.4	24	

Parcela	Área da Parcela (m²)	Área de implantação (m²)	Área de implantação (dos pisos acima da cota de soleira) (m²)	Área de construção do edifício (máxima)							Usos	N.º de pisos		Cota de soleira		Altura da edificação (m)	Cota máxima absoluta de edificação	N.º de fogos (máximo)	
				Habituação (m²)	Habituação Comércio Serviços (m²)	Turismo (m²)	Equipamentos (m²)	Espaços exteriores cobertos (m²)	Área destinada a cave (m²)	Total (m²)		Acima	Abaixo						
L36	475.26	475.26	356.44	1,425.77	712.88	—	—	467.70	950.51	3,556.86	Hab com ser	6	2	30.3		22	52.3	24	
L37	484.62	484.62	364.29	1,821.46	364.29	—	—	476.78	969.24	3,631.78	Hab custos control.	6	2	35.1		22	57.1	24	
L38	482.42	482.42	361.81	1,447.25	723.63	—	—	474.30	964.84	3,610.02	Hab com ser	6	2	33.7		22	55.7	24	
L39	482.53	482.53	365.80	1,828.98	365.80	—	—	474.38	965.06	3,634.21	Hab custos control.	6	2	35.1		22	57.1	25	
L40	490.24	490.24	367.68	1,838.41	367.68	—	—	480.15	980.48	3,666.72	Hab custos control.	6	2	33.8		22	55.8	25	
L41	589.83	589.83	383.84	1,535.36	767.68	—	—	496.28	1,179.65	3,978.97	Hab com ser	6	2	33.2		22	55.2	26	
L42	505.16	505.16	431.49	1,725.95	862.98	—	—	431.48	1,010.32	4,030.73	Hab com ser	6	2	30.9		22	52.9	29	
L43	621.16	621.16	393.20	1,572.78	786.39	—	—	505.65	1,242.32	4,107.14	Hab com ser	6	2	29.9		22	51.9	27	
L44.a	1,156.27	1,156.27	225.00	450.00	450.00	—	—	247.95	2,312.55	5,756.17	Hab com ser	4	2	16.9		15	31.9	10	
L44.b			225.00	450.00	450.00	—	—	247.95				4		16.7		15	10	31.7	
L44.c			225.00	450.00	450.00	—	—	247.73				4		16.5		15	10	31.5	
L45.a	780.40	780.40	225.00	675.00	225.00	—	—	247.73	1,560.79	3,856.47	Hab com ser	4	2	17.6		15	32.6	10	
L45.b			225.00	675.00	225.00	—	—	247.95				4		17.0		15	10	32.0	
L46.a	1,156.27	1,156.27	225.00	900.00	450.00	—	—	413.25	2,312.55	7,601.92	Hab com ser	6	2	17.0		22	39.0	15	
L46.b			225.00	900.00	450.00	—	—	413.25				6		16.7		22	15	38.7	
L46.c			225.00	900.00	450.00	—	—	412.88				6		16.5		22	15	38.5	
L47.a	780.40	780.40	225.00	900.00	450.00	—	—	337.88	1,560.79	4,974.42	Hab com ser	6	2	17.9		22	39.9	15	
L47.b			225.00	900.00	450.00	—	—	375.75				6		17.4		22	15	39.4	
L48	586.11	586.11	374.30	1,497.20	748.60	—	—	486.75	1,172.21	3,904.76	Hab com ser	6	2	33.5		22	55.5	25	
L49	521.12	521.12	453.75	1,815.02	907.51	—	—	453.75	1,042.23	4,218.51	Hab com ser	6	2	32.0		22	54.0	31	
L50	518.03	518.03	322.65	1,613.27	645.31	—	—	415.26	1,036.07	3,709.90	Hab com ser	7	2	32.4		25.5	57.9	26	
L51	526.88	526.88	330.88	1,654.41	661.76	—	—	532.17	1,053.77	3,902.11	Hab com ser	7	2	32.8		25.5	58.3	26	

Parcela	Área da Parcela (m²)	Área de implantação (máxima) (m²)	Área de implantação (dos pisos acima da cota de soleira) (m²)	Área de construção do edifício (máxima)							Usos	N.º de pisos		Cota de soleira		Altura da edificação (m)	Cota máxima absoluta de edificação	N.º de fogos (máximo)	
				Habituação (m²)	Habituação Comércio Serviços (m²)	Turismo (m²)	Equipamentos (m²)	Espaços exteriores cobertos (m²)	Área destinada a cave (m²)	Total (m²)		Acima	Abaixo						
L52	707.48	707.48	583.15	2,332.62	1,166.31	–	–	808.13	1,414.95	5,722.00	Hab com ser	6	2	34.1		22	56.1	39	
L53	303.42	303.42	262.96	1,314.82	262.96	–	–	403.80	606.84	2,588.43	Hab custos control.	6	2	15.8		22	37.8	18	
L54	764.06	764.06	544.18	2,720.88	544.18	–	–	725.63	1,528.13	5,518.80	Hab custos control.	6	2	15.8		22	37.8	37	
L55	888.00	888.00	658.00	3,948.00	658.00	–	–	1,008.00	1,776.00	7,390.00	Hab custos control.	7	2	18.8		25.5	44.3	52	
L56	580.09	580.09	453.93	1,815.70	907.85	–	–	566.40	1,160.18	4,450.14	Hab com ser	6	2	35.0		22	57.0	31	
L57	419.29	419.29	314.47	1,257.87	628.94	–	–	441.08	838.58	3,166.46	Hab com ser	6	2	35.5		22	57.5	21	
L58.a	3,270.34	3,270.34	546.43	2,732.13	1,092.85	–	–	771.38	6,540.68	16,715.31	Hab Serviços Res Estudantes	7	2	34.0		25.5	59.5	43	
L58.b			669.16	3,345.80	1,338.32	–	–	894.15				7		34.0		25.5	49	59.5	
L59	638.00	638.00	638.00	2,100.00	–	–	–	664.00	1,276.00	4,040.00	Habituação	6	2	37.5		22	59.5	36	
L60	682.00	682.00	682.00	2,100.00	–	–	–	703.00	1,364.00	4,167.00	Habituação	6	2	37.5		22	59.5	36	
L61	967.00	920.00	920.00	3,864.00	–	–	–	927.00	1,934.00	6,725.00	Hab custos control.	6	2	37.5		22	59.5	60	
L62	3,122.00	3,122.00	2,596.18	–	10,246.00	–	–	1,024.60	9,366.00	20,636.60	Hab com ser Ser Saúde	8	3	26.0	(2)	22	48.0	73	
L63	576.00	576.00	247.00	–	1,400.00	–	–	513.00	1,152.00	3,065.00	Hab com ser Ser Saúde	7	2	30.0	(2)	26	56.0	21	
P01	1,916.73	1,916.73	1,729.75	3,459.50	3,459.50	–	–	1,035.00	3,833.45	11,787.45	Hab com ser	4	2	15.3	(2)	15	30.3	76	
P02	1,754.19	1,754.19	1,165.54	4,968.01	2,331.08	–	–	997.50	3,508.39	11,804.97	Hab com ser	6	2	32.0	(2)	22	54.0	78	
P03	555.03	555.03	351.68	1,406.74	703.37	–	–	390.75	1,110.06	3,610.91	Hab com ser	6	2	32.0	(2)	22	54.0	24	
	75,662.64	62,949.44	46,112.43	115,885.91	62,014.75	36,492.93	16,586.40	44,268.46	122,012.23	397,260.68								2 454	

(1) Número máximo de unidades de alojamento

(2) Valor indicativo

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

79924 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_79924_0805PImpant.jpg

79925 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_79925_0805PCond.jpg

618568622