

MUNICÍPIO DE FARO

Edital n.º 1047/2020

Sumário: Aprovação do Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Polo Tecnológico — UOP3.

Aprovação do Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Polo Tecnológico — UOP3

Rogério Conceição Bacalhau Coelho, Presidente da Câmara Municipal de Faro, torna público que, na reunião de câmara de 20 de janeiro de 2020, no cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, foi deliberado submeter a proposta final do plano de urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Polo Tecnológico — UOP3, à Assembleia Municipal.

Mais torna público que, na sessão ordinária 05 de março de 2020, a Assembleia Municipal de Faro aprovou o plano de urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Polo Tecnológico — UOP3

Nos termos da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do supra referido decreto-lei, é publicado em anexo a este edital o excerto da deliberação da Assembleia Municipal de 05 de março de 2020, bem como o Regulamento, a Planta de Zonamento e a Planta de Condicionantes do plano.

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

12 de março de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal de Faro, *Rogério Bacalhau Coelho*.

Certidão de Deliberação tomada na reunião ordinária da Assembleia Municipal de Faro, realizada no dia 05 de março de 2020 (em continuação da sessão iniciada em 27/02/2020)

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

Certifica que a Assembleia Municipal de Faro, reunida em cinco de março de dois mil e vinte, em continuação da sessão ordinária iniciada em vinte sete de fevereiro de dois mil e vinte, no Salão Nobre dos Paços do Município, apreciou e votou a versão final do Plano de Urbanização da UOP3 — Polo Tecnológico (PU da UOP3) e a respetiva Declaração Ambiental (bem como a documentação de suporte), tendo sido tomadas e aprovadas em minuta as deliberações do seguinte teor:

“Ponto 3 — Apreciação e votação da proposta do executivo municipal relativa à versão final do Plano de Urbanização da UOP3 — Polo Tecnológico — Proposta n.º 17/2020/CM

Votação:

Votos a favor — 26 (12PS; 10PSD; 02CDS; 01MPT; 01PPM)

Votos contra — 01 (PAN)

Abstenções — 04 (03CDU; 01BE)

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria, aprovar o solicitado na Proposta n.º 17/2020/CM (e respetiva documentação de suporte).

Ponto 4 — Apreciação e votação da proposta do executivo municipal relativa ao aditamento à Proposta n.º 17/2020/CM — Proposta n.º 56/2020/CM

Votação:

Votos a favor — 26 (12PS; 10PSD; 02CDS; 01MPT; 01PPM)

Votos contra — 00

Abstenções — 05 (03CDU; 01BE; 01PAN)

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria, aprovar o solicitado na Proposta n.º 56/2020/CM (e respetiva documentação de suporte).

Assembleia Municipal de Faro, 06 de março de 2020. — A 1.ª Secretária da Mesa, *Ilda Silva*.

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito Territorial

1 — O presente regulamento estabelece as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo na área territorial abrangida pelo Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Polo Tecnológico — UOP3, adiante designado por Plano.

2 — A área de intervenção do Plano, de 104,16 hectares, encontra-se delimitada na Planta de Zonamento, confinando a Norte pela Rua das Margaridas até à Rua das Violetas e Rua das Hortênsias; a sul pela EN 125-10 e Rua Aquilino Ribeiro, a Nascente pela Rua Abel Viana (CM 2001) e a Poente pela Rua Manuel Gomes Guerreiro (EM 527-1).

3 — A área de intervenção do Plano, identificada no número anterior, corresponde em grande parte à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOP3 Polo Tecnológico, definidas no Plano Diretor Municipal de Faro na sua atual redação.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano visa a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Criar as condições necessárias para desenvolver uma área empresarial que corresponda às necessidades de criação de Interfaces entre a investigação, a indústria e a tecnologia no sentido de modernizar e diversificar o tecido produtivo, assente sobretudo em tecnologias limpas;
- b) Promover a reestruturação, renovação e/ou consolidação urbana dos tecidos urbanos existentes assim como o remate dos mesmos e adequada transição entre as diferentes funções;
- c) Articular a intervenção do PU do Polo Tecnológico com os planos, projetos e outros com incidência na área de intervenção;
- d) Adequar a atual delimitação da UOPG às atuais condicionantes e sua exequibilidade;
- e) Garantir a prossecução dos princípios do desenvolvimento sustentável, nomeadamente a compatibilização tanto quanto possível das componentes económica, ambiental e social;
- f) Promover uma ocupação sustentável da área de intervenção, garantindo a proteção dos recursos hídricos e o valor do solo, o adequado enquadramento paisagístico e assegurar a adequada transição entre o contexto urbano envolvente e a envolvente natural/rural confinante a Poente através de um conjunto de regras aplicáveis ao edificado e espaço público, visando dar diretrizes a uma proposta e desenho coerente, ordenado, integrado e consistente nas suas vertentes edificado/espaço livre e espaço público/espaço privado;
- g) Redefinir a matriz ecológica e paisagística da área de intervenção;
- h) Criar uma rede de espaços verdes e percursos inseridos em corredores verdes de carácter estruturante e dinamizador das vivências urbanas da área de intervenção, com impacto e área de influência a nível concelhio;
- i) Criar uma rede de percursos pedonais e cicláveis seguros, assim como circuitos alternativos de deslocação no interior da área de intervenção de forma a colidir o menos possível com as principais vias de acesso, existentes e a criar;

j) Prever zonas destinadas a novas unidades de equipamentos e de estabelecimentos de utilização coletiva, programados em conformidade com as necessidades identificadas;

k) Diferenciar positivamente a área de intervenção recorrendo se possível à aplicação de tecnologias mais sustentáveis e amigas do ambiente e providenciar que seja uma área isenta de barreiras arquitetónicas e urbanísticas;

l) Melhorar os níveis de cobertura por parte das principais infraestruturas urbanas necessárias para o seu adequado funcionamento, reformular e hierarquizar a rede viária, como opção de qualificação e funcionalidade urbana;

m) Definir e estruturar os critérios de perequação compensatória, benefícios e encargos a adotar no âmbito da Gestão Urbanística inerente à execução do Plano;

n) Garantir a distribuição equitativa dos custos e benefícios resultantes da ocupação do solo para a construção, através do desenho urbano proposto e respetiva regulamentação.

Artigo 3.º

Enquadramento Jurídico

1 — O PU da UOP3 Polo Tecnológico é um Plano Municipal de Ordenamento do Território elaborado de acordo com os seguintes instrumentos de gestão territorial em vigor:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território;
- b) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 8 (PGBH das Ribeiras do Algarve);
- c) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve;
- d) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;
- e) Plano Diretor Municipal de Faro.

2 — O PU da UOP3 Polo Tecnológico respeita as orientações gerais definidas pelo Plano Diretor Municipal de Faro em vigor, com as necessárias adaptações à mudança de escala, estabelecendo-se desse modo, pela disciplina de Zonamento, e pela inerente delimitação de categorias de uso, novos parâmetros urbanísticos.

Artigo 4.º

Natureza e Vinculação

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

2 — Em todos os atos abrangidos por este Regulamento devem ser respeitados cumulativamente, todos os diplomas legais em vigor.

3 — Consideram-se em vigor os Alvarás de Loteamento plenamente eficazes e as licenças de construção emitidas à data de publicação do Plano.

4 — Em tudo o que os Alvarás e licenças referidos no número anterior forem omissos, são aplicáveis as disposições do presente Regulamento.

Artigo 5.º

Alterações ao PDM de Faro

1 — O Plano introduz as seguintes alteração ao PDM em vigor:

a) Alteração da categoria dos espaços urbanizáveis para fins específicos, industriais — Polo Tecnológico, para espaços de atividades económicas, Tipo 1 e Tipo 2, reduzindo a sua área de abrangência, conforme representação gráfica na planta de zonamento;

b) Alteração da categoria dos espaços urbanizáveis de expansão IB, para espaços habitacionais, Tipo 1 e Tipo 2, e para espaços de atividades económicas, Tipo 3, reconfigurando as áreas de abrangência, conforme representação gráfica na planta de zonamento;

c) Introdução da categoria dos espaços de uso especial, em área que era abrangida pela categoria dos espaços urbanizáveis para fins específicos, industriais — Polo Tecnológico, conforme representação gráfica na planta de zonamento;

d) Introdução da categoria dos espaços verdes, em área que era abrangida pela categoria dos espaços urbanizáveis para fins específicos, industriais — Polo Tecnológico, conforme representação gráfica na planta de zonamento.

2 — O Plano altera ainda os seguintes artigos do regulamento do PDM em vigor:

a) Artigo 12.º, referente às servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

b) Artigo 23.º, referente às categorias de espaços;

c) Artigo 58.º, referente aos espaços urbanizáveis;

d) Artigos 66.º, 67.º e 68.º, referentes aos espaços urbanizáveis para fins específicos.

3 — Na área de intervenção do Plano, as plantas e disposições regulamentares do PDM passam a incluir as alterações referidas nos números anteriores.

Artigo 6.º

Composição do Plano

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de Zonamento (1:10 000);

c) Planta de Condicionantes (1:10 000).

2 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório fundamentando as soluções adotadas;

b) Relatório Ambiental e Resumo não técnico;

c) Programa de Execução;

d) Plano de Financiamento;

e) Relatório e Mapa do Ruído;

f) Planta de Enquadramento;

g) Planta de Enquadramento em Planos de Hierarquia Superior — PDM (Planta de Ordenamento);

h) Planta de Enquadramento em Planos de Hierarquia Superior — PDM (Planta de Condicionantes);

i) Planta da Situação Existente — Base cartográfica;

j) Planta de Compromissos Urbanísticos;

k) Planta de Condicionantes Existentes;

l) Planta da Estrutura Ecológica;

m) Planta da Rede Viária;

n) Planta de Unidades e Subunidades Operativas;

o) Planta de Ordenamento;

p) Planta de Síntese;

q) Planta de Transformação Fundiária;

r) Planta de Obras de Urbanização;

s) Planta de Rede de Média Tensão;

t) Planta de Rede de Iluminação Pública;

u) Planta de Abastecimento de Água;



- v) Planta de Saneamento (Domésticos);
- w) Planta de Saneamento (Pluviais);
- x) Planta da Rede de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU);
- y) Planta de Rede de telecomunicações;
- z) Planta de Bacia Hidrográfica;
- aa) Planta de Área Inundável;
- bb) Planta de Valores Naturais e Culturais a Proteger.

Artigo 7.º

Definições e Abreviaturas

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente regulamento são adotados os conceitos técnicos e definições estabelecidos nos:

- a) Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;
- b) Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
- c) Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio;
- d) Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;
- e) Novo Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, edital n.º 668/2013, de 28 de maio.

Servidões Administrativas e Restrições de utilidade pública

Artigo 8.º

Âmbito

Na área de intervenção do Plano são consideradas as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as quais se encontram devidamente assinaladas na Planta de Condicionantes:

a) Recursos Hídricos

Domínio Hídrico;

Área condicionada até à execução das bacias de retenção;

b) Drenagem Estruturante:

Rede de drenagem pluvial — existente;

Rede de drenagem pluvial — proposta;

c) Rede Viária:

Estrada Nacional;

Estrada Municipal;

d) Servidão aeronáutica do aeroporto de Faro;

e) Proteção de Redes de Distribuição de Energia Elétrica;

f) Corredores Verdes de Proteção e Enquadramento;

g) Sítios Arqueológicos.

Artigo 9.º

Regime

1 — A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública ficam condicionadas às disposições legais em vigor e às demais impostas pelo presente regulamento.

2 — A representação das bacias de retenção que consta da planta de zonamento é meramente indicativa, estando sujeita a estudo técnico a aprovar pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA), nas seguintes condições:

a) Quaisquer obras de urbanização e edificação a executar na área “Área condicionada à execução das bacias de retenção” têm, obrigatoriamente, que ser precedidas da execução das referidas bacias de retenção, que são parte integrante do Parque Urbano de acordo com o estudo que vier a ser aprovado pela APA;

b) A “Rede de Drenagem Pluvial — Proposta” que integrará a “Drenagem estruturante” deve ser dimensionada de forma a garantir, no mínimo, o escoamento dos caudais centenários ou que se vierem a demonstrar necessários, em função das diversas fases de execução do Plano;

c) Antes do início de qualquer obra que implique escavação, é obrigatório efetuar um inventário das captações de água subterrâneas existentes na envolvente e medição do nível piezométrico, o qual também deve ser determinado no estudo de prospeção geotécnica. Caso se verifique que é necessário efetuar bombagem de água subterrânea para a realização das construções, deverá ser revisto o projeto das mesmas e as técnicas de construção a utilizar, de modo a limitar, ao mínimo, as extrações de água subterrânea, a fim de que o impacto sobre os recursos hídricos subterrâneos e as captações particulares seja o mais reduzido possível.

3 — Durante qualquer intervenção no subsolo, na área do Plano, deve ser garantida a participação de um arqueólogo.

Qualificação e Uso do Solo**I — Disposições Gerais**

Artigo 10.º

Classificação do Solo

A área de intervenção do Plano está classificada como Solo Urbano.

Artigo 11.º

Qualificação do Solo Urbano

A qualificação do solo, na área abrangida pelo Plano e em função da sua utilização dominante, processa-se segundo as seguintes categorias, delimitadas na planta de zonamento:

- a) Espaços Habitacionais;
- b) Espaços de Atividades Económicas;
- c) Espaços de Uso Especial;
- d) Espaços Verdes.

Artigo 12.º

Classificação Acústica

1 — Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído e, face aos dados acústicos recolhidos, a área de intervenção classifica-se, na sua totalidade, como Zona Mista.

2 — Sempre que se torne necessário a introdução de medidas suplementares de minimização do ruído nos termos definidos na lei, dever-se-á recorrer a meios ativos de supressão de ruído como barreiras acústicas, complementados com barreiras de vegetação autóctone de enquadramento, a correr a cargo dos promotores aquando do respetivo processo de licenciamento.

II — Disposições Comuns

Artigo 13.º

Usos Compatíveis

1 — Sem prejuízo do disposto para cada categoria e subcategoria de espaços, a instalação de qualquer uso complementar ou compatível com o uso dominante, só pode ocorrer quando daí não decorram riscos para a segurança de pessoas e bens, bem como prejuízos de ordem funcional, ambiental e paisagística.

2 — São considerados como usos não compatíveis com o uso dominante, os que:

a) Originem produção de fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

c) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;

d) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;

e) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património de valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental.

Artigo 14.º

Edificabilidade

1 — À edificação aplicam-se as disposições do capítulo IV, do Novo Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro ou outro que o venha a substituir.

2 — É condição de edificabilidade, seja qual for a tipologia ou uso do edifício, a existência ou a realização de infraestruturas de acesso público, abastecimento de água, saneamento, eletricidade e telecomunicações quer estas sejam individuais ou coletivas, quer estas sejam de iniciativa pública ou privada.

3 — Sem prejuízo das especificações referentes a cada categoria e da legislação em vigor, as construções devem procurar uma consonância na implantação na morfotipologia e na volumetria, com a envolvente natural e edificada.

4 — A profundidade máxima da empena das construções será de 15 metros.

5 — Excetuam-se do número anterior os empreendimentos turísticos, equipamentos de utilização coletiva, grandes superfícies comerciais nos termos da Decreto-Lei n.º 21/2009, na sua atual redação.

6 — As obras de demolição devem atender às seguintes disposições, sem prejuízo das disposições específicas de cada categoria e subcategoria de espaço:

a) A demolição parcial ou total de edifícios existentes está sujeita a controlo prévio.

b) Caso se verifique o adiantado estado de degradação da construção e a impossibilidade técnica da sua recuperação, fica sujeita a vistoria municipal prévia;

c) Em caso de ruína eminente, é autorizada a sua demolição após realização de vistoria pelo Município e parecer das autoridades competentes.

7 — É permitida a construção de caves para estacionamento e áreas técnicas sob o terreno livre dos lotes ou sob as ampliações desde que sejam respeitados e garantidos os índices de im-

permeabilização do solo, índices de ocupação do solo, as condições de segurança do edifício e se comprove a não existência de áreas ajardinadas, equipamentos de jardim ou espécies arbóreas.

8 — A todas as operações urbanísticas que impliquem escavações do terreno e extrações de água subterrânea devem efetuar um inventário das captações de águas subterrâneas existentes na envolvente, e medição dos níveis piezométricos, bem como um estudo de prospeção geotécnica.

9 — Caso seja necessário efetuar bombagem de águas subterrâneas para a realização da operação urbanística deve ser revisto o projeto e as técnicas de construção a utilizar de modo a limitar ao mínimo as extrações de água subterrânea.

10 — Não é autorizado o aumento do volume de água subterrânea extraída, pelo que as captações de águas subterrâneas que já se encontrem desativadas há vários anos não poderão ser reativadas se a sua reativação implicar um aumento do volume de água atualmente extraída.

11 — Todo o início dos trabalhos de edificação está condicionando à prévia execução das bacias de retenção previstas no Plano, nos termos do artigo 9.º do presente regulamento.

12 — Os estudos a realizar para mitigação dos riscos de cheia têm de contemplar um sistema de drenagem a implementar ao longo das vias denominado por drenagem estruturante, o qual será dimensionado para garantir o escoamento dos caudais centenários ou os que se vierem a mostrar necessários, em função das diversas fases de execução do Plano.

13 — Na fase de execução do Plano deverá ser obrigatoriamente desenvolvido um relatório dos trabalhos arqueológicos, e terão que ser realizadas sondagens arqueológicas de diagnóstico, prévias à realização de quaisquer operações urbanísticas, com acompanhamento arqueológico em todos os trabalhos de escavação ou afetação do solo/subsolo, incluindo desmatações.

14 — Os projetos de engenharia das especialidades das obras de construção das novas edificações devem obrigatoriamente prever, nas suas peças escritas e desenhadas, a demonstração da adequada resistência sísmica, bem como o cumprimento das normas aplicáveis à segurança contra risco de incêndios em edifícios.

Artigo 15.º

Envolvente da edificação

1 — A envolvente e cobertura dos edifícios são considerados elementos de relevância arquitetónica e paisagística.

2 — A instalação de elementos na envolvente e cobertura dos edifícios — nomeadamente instalações e equipamentos de águas, esgotos, gás, eletricidade, telecomunicações, ventilação, exaustão de fumos, ar condicionado, elevação mecânica, limpeza e manutenção de edifícios, devem ter em consideração a sua integração de modo a assegurar a salvaguarda da qualidade da paisagem urbana, das edificações e dos sistemas de vistas.

3 — Não é permitida a instalação de unidades de climatização de janela, condutas de ar ou de fumos e estendais no exterior das fachadas, salvo nos casos solicitados e autorizados expressamente pela câmara municipal, dando cumprimento às disposições identificadas no n.º 1 do artigo 14.º do presente regulamento.

Artigo 16.º

Logradouros

1 — Aos logradouros aplicam-se as disposições constantes do artigo n.º 66 (Logradouros) no capítulo IV, do Novo Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro, ou outro que o venha a substituir.

2 — A ocupação dos logradouros deve atender ao seguinte, sem prejuízo das disposições específicas de cada categoria e subcategoria de espaço:

a) Constituir áreas livres, preferencialmente áreas verdes permeáveis, cobrindo o máximo da superfície não afeta à implantação do edifício;

b) A totalidade da área permeável deve possuir coberto vegetal de carácter autóctone e adaptado às características edafoclimáticas;

c) Não servir de depósito de lixo ou de outros detritos.

Artigo 17.º

Corredores Verdes de Proteção e Enquadramento

1 — Nas novas áreas a edificar deve ser assegurado um sistema de corredores verdes transversais que interligam os principais espaços verdes do Plano e da zona envolvente, nomeadamente o parque urbano e o Parque natural da Ria Formosa.

2 — Nos corredores verdes devem ser impedidas obstruções que alterem os sistemas de vistas e os atravessamentos.

3 — Os percursos associados a estes corredores verdes deverão ser em pavimentos permeáveis e semipermeáveis.

4 — Os planos de pormenor e/ou projetos de obras de urbanização a elaborar deverão respeitar a estrutura ecológica estabelecida no plano bem como demais regulamentação aplicável, conter a identificação dos corredores verdes e sistemas de vistas a preservar, bem como estudos de salvaguarda e valorização dos espaços públicos que lhes estão associados.

5 — A área afeta aos corredores deve possuir coberto vegetal, herbáceo, arbustivo e arbóreo de carácter autóctone e adaptado às características edafoclimáticas.

6 — Os corredores ecológicos devem ser respeitados de acordo com a carta de condicionantes como servidão *non aedificandi* para criação de Corredores Verdes de Proteção e Enquadramento, a 15 metros do limite do(s) prédio(s) pertencendo estes ao domínio privado de uso público.

III — Espaços Habitacionais

Artigo 18.º

Definição

1 — Os espaços habitacionais destinam-se predominantemente ao uso habitacional, subdividindo-se em habitação unifamiliar e habitação coletiva.

2 — Entendem-se como usos compatíveis com os espaços habitacionais os equipamentos de utilização coletiva de apoio à função habitacional, os serviços, o comércio e restauração e as secções acessórias de fabrico.

3 — Os Espaços Habitacionais compreendem as seguintes subcategorias:

A — Espaço Habitacionais Tipo 1 — EH1;

B — Espaço Habitacionais Tipo 2 — EH2;

C — Espaços Habitacionais Consolidados.

A — Espaços Habitacionais Tipo 1 — EH1

Artigo 19.º

Definição

Os Espaços Habitacionais Tipo 1 compreendem os espaços caracterizados pela predominância de habitações de tipologia unifamiliar (isolada, geminada ou em banda), em que o uso habitacional predomina sobre os usos compatíveis numa percentagem igual ou superior a 80 % da área bruta de construção.

Artigo 20.º

Regime de Uso e Ocupação

Nos Espaços Habitacionais Tipo 1 são admitidas as seguintes operações urbanísticas:

a) Obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes;

b) Obras de construção de novas edificações destinadas à habitação, usos terciários e equipamentos de utilização coletiva;



- c) Obras de construção de edifícios de habitação unifamiliar isolados ou geminados;
- d) Obras de construção de edifícios de habitação unifamiliar em banda, com um máximo de 60 metros de frente contínua.

Artigo 21.º

Edificabilidade

1 — As operações urbanísticas devem respeitar os seguintes indicadores brutos e parâmetros urbanísticos:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 2 pisos;
- b) Altura Máxima da Edificação — 9 metros;
- c) Índice de Utilização do Solo — 0,40;
- d) Índice de Ocupação do Solo — 0,20.

2 — Admite-se a construção de áreas em cave, nos edifícios, desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento.

B — Espaços Habitacionais Tipo 2 — EH2

Artigo 22.º

Definição

1 — Os Espaços Habitacionais Tipo 2 compreendem os espaços caracterizados pela predominância de habitações coletivas, com ocorrência de estabelecimentos de comércio e serviços de proximidade nos pisos térreos.

2 — Nestes espaços o uso habitacional predomina sobre os usos compatíveis numa percentagem igual ou superior a 80 % da área bruta de construção.

Artigo 23.º

Regime de Uso e Ocupação

Nos Espaços Habitacionais Tipo 2 são admitidas as seguintes operações urbanísticas:

- a) Obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes;
- b) Obras de construção de novas edificações destinadas à habitação, usos terciários e equipamentos de utilização coletiva;
- c) Obras de construção de edifícios de habitação coletiva isolada ou em banda;
- d) Obras de construção de edifícios de habitação coletiva, com um máximo de 60 metros de frente contínua de modo a garantir um sistema de corredores verdes que interligam os principais espaços verdes.

Artigo 24.º

Edificabilidade

1 — As operações urbanísticas devem respeitar os seguintes indicadores brutos e parâmetros urbanísticos:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 3 pisos;
- b) Altura Máxima da Edificação — 12,50 metros;
- c) Índice de Utilização do Solo — 0,55;
- d) Índice de Ocupação do Solo — 0,18;
- e) Fachada ou Alçado contínuo máximo de 60 metros;
- f) Afastamento mínimo de 15 metros entre edifícios acima do solo.

2 — Admite-se a construção de áreas em cave, nos edifícios, desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento.

C — Espaços Habitacionais Consolidados

Artigo 25.º

Definição

Os Espaços Habitacionais Consolidados integram o tecido urbano infraestruturado e predominantemente ocupado que se pretende estabilizar, preservar e valorizar, no que respeita às morfologias e tipologias urbanas através do fechar dos vazios urbanos ainda presentes.

Artigo 26.º

Regime de Uso e Ocupação

Nos espaços habitacionais consolidados são admitidas as seguintes operações urbanísticas:

- a) Obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes;
- b) Obras de construção de novas edificações;
- c) Em novos edifícios e nos edifícios existentes são permitidos todos os usos compatíveis com o uso habitacional, desde que verificado o disposto no número seguinte;
- d) A instalação de atividades terciárias, equipamentos coletivos, indústria compatível ou atividades complementares da função habitacional no piso do térreo e 1.º andar dos edifícios deve:
 - i) Ocorrer junto a arruamentos que tenham, pelo menos, 6 metros de largura de faixa de rodagem e disponibilidade de estacionamento público;
 - ii) Assegurar a compatibilidade com as características arquitetónicas do edifício;
 - iii) Prever acessos independentes do uso habitacional.
- e) Todas as frações de uso terciário devem ter frente e acesso direto para o exterior, não sendo admitidos usos terciários exclusivamente servidos por galerias ou espaços interiores;
- f) As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, áreas técnicas e arrecadações das habitações e das atividades instaladas no edifício.

Artigo 27.º

Edificabilidade

1 — As operações urbanísticas devem respeitar os parâmetros definidos pelos alvarás de loteamento em vigor.

2 — Na ausência de parametrização definida ou no caso da parcela sobre a qual incide a operação urbanística não se encontrar integrada numa operação de loteamento em vigor, dever-se-ão aplicar os seguintes indicadores brutos e parâmetros urbanísticos:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 3 pisos;
- b) Altura Máxima da Edificação — 12,50 metros;
- c) Índice de Utilização do Solo — 0,55;
- d) Índice de Ocupação do Solo — 0,35;
- e) Fachada ou Alçado contínuo máximo de 60 metros;
- f) Afastamento mínimo de 15 metros entre edifícios acima do solo.

3 — Admite-se a construção de áreas em cave, nos edifícios, desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento.

IV — Espaços de Atividades Económicas**Artigo 28.º****Definição**

1 — Os espaços de atividades económicas são áreas onde se deve privilegiar a fixação de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.

2 — Entendem-se como usos compatíveis com os espaços de atividades económicas as atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio, restauração e bebidas, e as secções acessórias de fabrico e serviços com capacidade de inovação, sendo admitidos outros usos de terciário, como, turismo, cultura e equipamentos, bem como espaços especiais, decorrentes da necessidade da organização do espaço urbano, podendo acolher como usos compatíveis os equipamentos de utilização coletiva numa percentagem igual ou inferior a 15 % da área total de construção.

3 — Os Espaços de Atividades Económicas compreendem as seguintes subcategorias:

A — Espaços de Atividades Económicas Tipo 1 — AE1;

B — Espaços de Atividades Económicas Tipo 2 — AE2;

C — Espaços de Atividades Económicas Tipo 3 — AE3;

D — Espaços de Atividades Económicas Consolidados.

A — Espaços de Atividades Económicas Tipo 1 — AE1**Artigo 29.º****Definição**

1 — Os Espaços de Atividades Económicas Tipo 1 destinam-se a acolher atividades ligadas à Investigação Desenvolvimento e Inovação Tecnológica — com forte ligação à Universidade do Algarve, designado Parque Tecnológico Internacional do Algarve — PTIA.

2 — Nestes espaços consideram-se como usos compatíveis as unidades de investigação de laboratório e fabricação de componentes eletrónicos.

Artigo 30.º**Regime de Uso e Ocupação**

1 — Os Espaços de Atividades Económicas Tipo 1 destinam-se preferencialmente à construção de um Centro de Investigação e Desenvolvimento, um centro incubador de empresas, uma residência de estudantes/investigadores, unidades de investigação de laboratório nas áreas da Química, Bioquímica, Biotecnologia, Nano ciências, fabricação de componentes eletrónicos, um centro de congressos e um hotel vocacionado para turismo de negócios.

2 — Considerando a proximidade do Parque Natural da Ria Formosa e do Parque Urbano, as edificações a implementar nos espaços de Atividades Económicas Tipo 1 deverão assegurar uma linguagem arquitetónica que privilegie os eixos visuais e aberturas para aquelas áreas e ainda um sistema de percursos pedonais que as interliguem.

Artigo 31.º**Edificabilidade**

1 — As operações urbanísticas devem respeitar os seguintes indicadores brutos e parâmetros urbanísticos:

a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 3 pisos;

b) Altura Máxima da Edificação — 15 metros;

- c) Índice de Utilização do Solo — 0,75;
- d) Índice de Ocupação do Solo — 0,25.

2 — Admite-se a construção de áreas em cave, nos edifícios, desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento.

B — Espaços de Atividades Económicas Tipo 2 — AE2

Artigo 32.º

Definição

1 — Os Espaços de Atividades Económicas Tipo 2 destinam-se a edifícios de escritórios e à instalação de armazéns, oficinas e indústrias.

2 — Nestes espaços consideram-se como usos compatíveis as atividades de serviços, comércio e habitação.

Artigo 33.º

Regime de Uso e Ocupação

1 — Nos Espaços de Atividades Económicas Tipo 2 são admitidas as seguintes operações urbanísticas:

a) Obras de construção de novas edificações destinadas a atividades terciárias, a atividades industriais previstas no n.º 2 do presente artigo, bem como a outros usos compatíveis previstos no artigo 29.º do presente regulamento;

b) Obras de construção de novos edifícios de escritórios, com um máximo de 60 (sessenta) metros de frente contínua de modo a garantir um sistema de corredores verdes que interligam os principais espaços verdes.

2 — O uso industrial engloba indústrias cujas emissões sejam compatíveis com os usos envolventes e incluídas nos estabelecimentos industriais de tipo III definidos no Sistema da Indústria Responsável, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de Agosto com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 Maio.

Artigo 34.º

Edificabilidade

1 — As operações urbanísticas devem respeitar os seguintes indicadores brutos e parâmetros urbanísticos:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 3 pisos;
- b) Altura Máxima da Edificação — 12,5 metros;
- c) Índice de Utilização do Solo — 0,65;
- d) Índice de Ocupação do Solo — 0,25.

2 — No caso excecional da operação urbanística se destinar a unidades residenciais para estudantes da Universidade do Algarve, sendo garantida a equidade na redistribuição das mais-valias do Plano por via do sistema de perequação prevista e com garantia de uso por um período não inferior a 10 anos, os indicadores brutos e parâmetros urbanísticos aplicáveis são os seguintes:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 4 pisos;
- b) Altura Máxima da Edificação — 16,7 metros;
- c) Índice de Utilização do Solo — 1,7;
- d) Índice de Ocupação do Solo — 0,45;

- e) Recuo, em relação ao alinhamento, igual ou superior a 5 metros;
- f) Enquadramento arquitetónico adequado à envolvente;
- g) Implementação de coberturas verdes.

3 — Admite-se a construção de áreas em cave, nos edifícios, desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento.

C — Espaços de Atividades Económicas Tipo 3 — AE3

Artigo 35.º

Definição

1 — Os Espaços de Atividades Económicas Tipo 3 destinam-se a implantação de armazéns e oficinas destinadas a acolher indústrias, cujas emissões sejam compatíveis com o uso habitacional, incluídas nos estabelecimentos industriais de tipo III nos termos definidos no Sistema da Indústria Responsável aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de Agosto com as alterações introduzidas pelo DL n.º 73/2015, de 11 de Maio.

2 — Nos espaços a que se refere a presente subsecção o uso industrial predomina sobre os usos compatíveis numa percentagem igual ou superior a 70 % da área total de construção.

3 — Nestes espaços consideram-se como usos compatíveis as atividades de serviços e comércio.

Artigo 36.º

Regime de Uso e Ocupação

Nos Espaços de Atividades Económicas Tipo 3 são admitidas as seguintes operações urbanísticas:

- a) Obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes;
- b) Obras de construção de novas edificações destinadas a atividades industriais de tipo III;
- c) Obras de construção de novas edificações destinadas aos usos compatíveis previstos no n.º 3 do artigo anterior.

Artigo 37.º

Edificabilidade

1 — As operações urbanísticas devem respeitar os seguintes indicadores brutos e parâmetros urbanísticos:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 3 pisos;
- b) Altura Máxima da Edificação — 12,5 metros;
- c) Índice de Utilização do Solo — 0,70;
- d) Índice de Ocupação do Solo — 0,25.

2 — Admite-se a construção de áreas em cave, nos edifícios, desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento.

D — Espaços de Atividades Económicas Consolidados

Artigo 38.º

Definição

Os Espaços de Atividades Económicas Consolidados integram o tecido urbano infraestruturado e predominantemente ocupado que se pretende estabilizar, preservar e valorizar, no que respeita às morfologias e tipologias urbanas através do fechar dos vazios urbanos ainda presentes.

Artigo 39.º

Regime de Uso e Ocupação

Nos espaços de Atividades Económicas Consolidados são admitidas as seguintes operações urbanísticas:

- a) Obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes;
- b) Obras de construção de novas edificações destinadas a atividades terciárias e atividades industriais do tipo III, cujas emissões sejam compatíveis com o uso habitacional, nos termos definidos no Sistema da Indústria Responsável aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto com as alterações introduzidas pelo DL n.º 73/2015, de 11 de Maio.

Artigo 40.º

Edificabilidade

As operações urbanísticas que incidam sobre Espaços de Atividades Económicas Consolidados devem cumprir os indicadores brutos e parâmetros urbanísticos definidos no artigo 37.º do presente regulamento.

E — Espaços de Uso Especial

Artigo 41.º

Definição

1 — Os Espaços de Uso Especial destinam-se a instalação de comércio e serviços privados de utilização coletiva — cultural, recreio, lazer e desporto, estruturantes ao nível concelhio e regional, admitindo-se ainda a instalação de empreendimentos turísticos.

2 — Prevê-se a instalação de um centro desportivo, um Health Club, bem como outros serviços de apoio à gestão e dinamização do Polo Tecnológico.

3 — Entendem-se como usos compatíveis com os espaços de uso especial o comércio, restauração e bebidas, e serviços de proximidade como — creches, infantários e residências sénior bem como outros serviços urbanos de apoio.

Artigo 42.º

Regime de Uso e Ocupação

1 — Nos Espaços de Uso Especial são admitidas as seguintes operações urbanísticas:

- a) Obras de construção de novas edificações destinadas a equipamentos de utilização coletiva, bem como a instalação de empreendimentos turísticos;
- b) A construção de edifícios com um máximo de 50 metros de frente contínua;
- c) Obras de construção de novas edificações destinadas aos usos compatíveis previstos no n.º 3 do artigo anterior.

2 — Os edifícios a instalar nesta categoria de espaços deverão constituir exemplos de modernidade e qualidade arquitetónica e sustentabilidade através da implementação de sistemas de eficiência energética de modo a representarem símbolos e pontos notáveis do Polo Tecnológico.

3 — Os edifícios deverão promover o contacto e as aberturas para o Parque Urbano.

Artigo 43.º

Edificabilidade

1 — As operações urbanísticas devem respeitar os seguintes indicadores brutos e parâmetros urbanísticos:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 3 pisos;
- b) Altura Máxima da Edificação — 12,5 metros;
- c) Índice de Utilização — 0,75;
- d) Índice de Ocupação — 0,25.

2 — Admite-se a construção de áreas em cave, nos edifícios, desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento.

V — Espaços Verdes — Parque Urbano

Artigo 44.º

Definição

Os Espaços Verdes correspondem a áreas que devem sofrer uma requalificação dos sistemas com valor ambiental, paisagístico e patrimonial, como é o caso do Vale da Ribeira das Almas, e destinam-se a promover o recreio e lazer da população, bem como a qualificação paisagística do território urbano, sendo incluídos na Estrutura Ecológica.

Artigo 45.º

Regime de Uso e Ocupação

1 — Deverá ser elaborado um plano geral do Parque Urbano que ordene a implantação de equipamentos de ar livre, recreio e lazer, bem como de restauração e bebidas.

2 — É admitida a instalação de mobiliário e equipamento urbano, sinalética e arte urbana.

3 — As instalações destinadas ao uso de restauração e bebidas não poderão ultrapassar os 300,00 m² da área de implantação (por unidade), nem exceder 10 % do Índice de Ocupação previsto para o Parque Urbano, no artigo seguinte.

4 — Neste espaço de 13 hectares será considerada uma parcela para implantação de um equipamento local de interpretação, monitorização e educação ambiental.

Artigo 46.º

Edificabilidade

1 — As operações urbanísticas devem respeitar os seguintes indicadores brutos e parâmetros urbanísticos:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 1 piso;
- b) Altura Máxima da Edificação — 4 metros;
- c) Índice de Utilização — 0,07;
- d) Índice de Ocupação — 0,07.

2 — Admite-se a construção de áreas em cave, nos edifícios, desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento.

Estrutura Ecológica Urbana**Artigo 47.º****Âmbito e Regime**

1 — A Estrutura Ecológica Urbana possui um carácter transversal a todo o território do Plano e tem como objetivos a salvaguarda e valorização das componentes ecológica e ambiental, bem como a qualificação ambiental das atividades nele processadas, nomeadamente a requalificação de elementos paisagísticos relevantes, pela proteção dos recursos naturais e potenciação de áreas verdes de fruição coletiva.

2 — A Estrutura Ecológica Urbana é composta pelas áreas afetadas à proteção da linha de água, pelos espaços verdes de recreio e lazer, pelos corredores verdes de proteção e enquadramento e pelos eixos viários arborizados propostos.

3 — As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da Estrutura Ecológica Urbana e ser orientadas para a sua valorização ambiental e para a criação de corredores ecológicos contínuos, redes de proteção, educação e fruição ambiental.

4 — Nos espaços verdes integrados em parcelas de utilização pública ou privada deve ser assegurada uma eficiente gestão e manutenção das zonas verdes criadas, através da execução própria de infraestruturas de plantação — redes de drenagem e redes de rega e respetivas ligações às redes de drenagem pluvial.

5 — A proteção dos recursos naturais, sendo um objetivo fundamental em todo o Plano, pela sua vulnerabilidade, torna obrigatória a aplicação do Código de Boas Práticas Agrícolas.

Espaços Canais e Estacionamento**I — Rede Viária e Ferroviária****Artigo 48.º****Âmbito e Regime**

1 — A rede viária e ferroviária prevista no Plano e respetivos perfis a retificar ou a construir, encontram-se definidos no Relatório, na Planta de Zonamento e na Planta da Rede Viária.

2 — A implantação da rede viária deverá ajustar-se a todas as orientações contidas no Plano, nomeadamente as indicadas nas Plantas de Zonamento e da Estrutura e Hierarquia Viária.

Artigo 49.º**Rede Viária**

1 — A rede viária é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das vias definidas no anexo II do presente Regulamento, do qual faz parte integrante, e compreende os seguintes níveis:

a) 1.º Nível — Vias Urbanas de distribuição principal — asseguram a distribuição dos maiores fluxos de tráfego e a ligação entre espaços urbanos de importância média;

b) 2.º Nível — Vias Urbanas de distribuição secundária — compostas por vias internas e asseguram a distribuição de proximidade, bem como o encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias de nível superior;

c) 3.º Nível — Vias Urbanas de acesso Local — garantem o acesso rodoviário ao edificado, devendo reunir condições privilegiadas para a circulação pedonal.

2 — A rede rodoviária prevista é ainda constituída por um troço da Estrada Nacional 125-10, aplicando-se, para além das disposições constantes do presente regulamento, as disposições legais

em vigor, nomeadamente as que sujeitam qualquer intervenção, direta ou indireta nestas vias, a parecer e aprovação das entidades competentes.

3 — A rede rodoviária de 1.º nível é constituída pela futura via estruturante de Gambelas, pela Rua Aquilino Ribeiro e pela Rua Manuel Gomes Guerreiro.

Artigo 50.º

Rede Ferroviária

1 — Propõe-se uma rede ferroviária ligeira que sirva a totalidade da área do Plano e que promova a sua ligação com o Aeroporto Internacional de Faro e a Universidade do Algarve.

2 — São definidos dois cenários alternativos, um de sistema ferroviário ligeiro que se desenvolva ao longo da Rua Manuel Gomes Guerreiro, e um segundo com o sistema de Bus Rapid Transit (BRT).

3 — O espaço canal necessário para a implementação destes sistemas são em tudo semelhantes aos Perfis Tipo da Rede Viária, admitindo-se pequenas adaptações aos mesmos.

4 — Os projetos de infraestruturas a desenvolver deverão salvaguardar as áreas necessárias à execução da rede ferroviária, sendo que a mesma será sujeita a um projeto autónomo, a definir entre as entidades que serão responsáveis pela execução e gestão futura desta infraestrutura.

Artigo 51.º

Ciclovias

1 — O Plano propõe a criação de uma rede de ciclovias, articuladas com a estrutura verde e funcional urbana que virá complementar e articular-se com a Ecovia do Algarve.

2 — Todas as vias propostas deverão assegurar a acessibilidade a bicicletas, seja por via de canal dedicado (ciclovias) ou partilhado.

3 — A implementação das ciclovias deve ser concretizada através de projeto, o qual deve atender às seguintes disposições:

a) Em canal dedicado, o pavimento deve ser em material permeável ou semipermeável, de cor distinta da circulação viária e integrando espaços de circulação pedonal;

b) Devem ser previstos pontos de apoio, como bebedouros, estacionamento de bicicletas, papeleiras e demais elementos, espaçados por uma distância máxima de 3 km;

c) Todos os edifícios de serviços, comércio e equipamentos, devem dispor de uma área exterior destinada ao estacionamento de bicicletas, em número adequado relativamente ao número estimado de utilizadores.

II — Estacionamento

Artigo 52.º

Âmbito e Regime

1 — O cálculo das necessidades mínimas de estacionamento de uso privado e público em novas construções deve cumprir os parâmetros definidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, ou outra que para o efeito vigore.

2 — As áreas ou lugares de estacionamento privado devem ser concretizados no interior dos lotes ou prédios, podendo ser concretizadas à superfície ou em edificação.

3 — Nos edifícios de habitação coletiva e edifícios de escritórios e serviços o estacionamento poderá ser assegurado em cave ou semi-cave.

4 — Nos edifícios com uso turístico deve-se considerar uma área de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20 % das unidades de alojamento, sem prejuízo de legislação aplicável, se mais exigente, devendo ainda permitir o estacionamento

temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens, bem como estacionamento temporário de autocarros.

5 — O acesso ao estacionamento em subsolo deve:

- a) Ser feito a partir de vias de serviço local não sendo admitida a sua inserção direta na rede viária principal;
- b) Assegurar uma zona de transição mínima entre a zona de rampa e o passeio, com dimensão de 5 metros;

6 — O estacionamento público localiza-se:

- a) À superfície, em áreas de utilização pública — nas faixas vinculadas a estacionamento, ao longo das vias urbanas de distribuição secundária e das vias urbanas de acesso local;
- b) À superfície, em áreas de domínio privado, programadas e projetadas com esse objetivo;
- c) Em estrutura edificada programada e projetada com esse objetivo.

Artigo 53.º

Parques de Estacionamento

1 — Os parques de estacionamento à superfície devem ser concretizados no âmbito da execução do Plano (Plano de Pormenor ou Unidades de Execução), atendendo às seguintes condições:

- a) Definição das principais inserções viárias;
- b) A pavimentação deverá ser em material permeável ou semipermeável;
- c) Deve ser previsto o mínimo de 1 árvore por cada 5 lugares de estacionamento.

2 — Os parques de estacionamento cobertos devem ser objeto de projeto que atenda às seguintes condições:

- a) Definição das principais inserções viárias;
- b) Possuir uma linguagem arquitetónica de qualidade e cobertura ajardinada admitindo-se a instalação de sistemas de estruturas de aproveitamento de energias renováveis.

Artigo 54.º

Acessibilidade

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

Programação e Execução

Artigo 55.º

Forma de Execução

1 — Para efeitos da sua execução, o Plano considera a delimitação de quatro Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (U), identificando a concretização de ações urbanísticas de relevante interesse estratégico e conteúdos programáticos específicos.

2 — A UOPG 1 (U1) integra a quase totalidade da área de intervenção do Plano, com exclusão das áreas consolidadas, e está dividida em 10 Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (Su), cujos objetivos estão descritos no artigo seguinte.

3 — Para efeitos de uma maior agilidade na implementação das operações urbanísticas, onde se aplicam os índices decorrentes dos indicadores brutos atribuídos pelo Plano, a U1 poderá ser concretizada das seguintes formas:

a) Por plano de pormenor ou unidades de execução, de acordo com os parâmetros de edificabilidade e as condições de ocupação do solo expressas no Plano, sendo que a operação de transformação fundiária deverá, preferencialmente, abranger a totalidade das Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG) ou apenas uma das Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG) que a compõem, admitindo-se outra delimitação desde que respeitadas as disposições constantes do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;

b) Através de operação de loteamento no caso da parcela onde se desenvolve a operação ser coincidente com os limites da Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) onde se enquadra.

Artigo 56.º

Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão

1 — As Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SU), integradas na U1, cujos limites são meramente indicativos e estão identificados na Planta com Delimitação das Unidades Operativas, são as seguintes:

a) SU 1.1 — Qualificada na categoria funcional de Espaços de Atividades Económicas Tipo 2, tem como objetivo promover e reforçar as aptidões do PTIA com uma ocupação predominante de serviços, com principal incidência nas atividades de micro, pequenas e médias empresas;

b) SU 1.2 — Qualificada na categoria funcional de Espaços de Atividades Económicas Tipo 1, esta subunidade resultará das cedências obrigatórias das operações urbanísticas para domínio municipal. Deverá ser caracterizada por um modelo de ocupação singular, designado por PTIA, tendo como objetivo estabelecer uma área destinada preferencialmente aos serviços, às novas atividades emergentes (de investigação e desenvolvimento (I&D) nos setores das Ciências do Mar/Biotecnologia, Sistemas Inteligentes/TIC/ Telecomunicações, Centro Incubador de novas empresas), com o intuito de assegurar a relação com a Universidade do Algarve e as áreas urbanas adjacentes e definir uma estrutura de ocupação que potencie a atratividade deste “grande equipamento”, como motor de desenvolvimento urbano;

c) SU 1.3 — Qualificada na categoria funcional de Espaços de Atividades Económicas Tipo 2, tem como objetivo promover e reforçar as aptidões do PTIA com uma ocupação predominante em serviços com principal incidência nas atividades de pequenas e médias empresas e a armazéns ou oficinas destinados a projetos autónomos de pequenas unidades de produção;

d) SU 1.4 — Qualificada, na sua maioria, na categoria funcional de Espaços Habitacionais Tipo 1, tem como objetivo promover a requalificação da ocupação existente e a sua integração nas áreas envolventes;

e) SU 1.5 — Qualificada predominantemente na categoria funcional de Espaços Verdes, esta subunidade resultará, na área respeitante ao Parque Urbano, das cedências obrigatórias das operações urbanísticas para domínio municipal, integrando a estrutura ecológica urbana. Abrange os sítios arqueológicos 06 — Ribeira Vale das Almas 1 e 07 — Ribeira Vale das Almas 2, conforme a Carta Arqueológica do Concelho de Faro, pelo que, quando for iniciado o seu processo de urbanização, deverá ser objeto de análise e sujeita a parecer das entidades com competências na preservação e conservação do património. Tem como objetivo a criação do Parque Urbano para promoção da qualidade de vida urbana e diferenciação deste território através de um espaço verde de grande dimensão que favoreça a realização de atividades de desporto e lazer e proteja a Ribeira das Almas. Inclui ainda uma área que integra a categoria dos Espaços de Uso Especial na qual se prevê uma ocupação predominante em serviços, equipamentos, comércio e restauração;

f) SU 1.6 — Qualificada, na sua maioria, na categoria funcional de Espaços Habitacionais Tipo 1, tem como objetivo promover a requalificação da ocupação existente e a sua integração nas áreas envolventes;

g) SU 1.7 e SU 1.8 — Qualificadas, na sua maioria, na categoria funcional de Espaços Habitacionais Tipo 2, têm como objetivos promover uma ocupação de média densidade, bem como a requalificação da ocupação existente e a sua integração nas áreas envolventes; Integra parcialmente o sítio arqueológico 06 — Ribeira Vale das Almas 1 conforme a Carta Arqueológica do Concelho de Faro, pelo que, quando for iniciado o seu processo de urbanização, deverão ser objeto de análise e sujeitas a parecer das entidades com competências na preservação e conservação do património;

h) SU 1.9 — Qualificada, na sua maioria, na categoria funcional de Espaços Habitacionais Tipo 1, tem como objetivo promover a requalificação da ocupação existente e a sua integração nas áreas envolventes. Integra parcialmente o sítio arqueológico 06 — Ribeira Vale das Almas 1 conforme a Carta Arqueológica do Concelho de Faro, pelo que, quando for iniciado o seu processo de urbanização, deverá ser objeto de análise e sujeita a parecer das entidades com competências na preservação e conservação do património;

i) SU 1.10 — Qualificada na categoria funcional de Espaços de Atividades Económicas Tipo 3 em área urbanizável, tem como objetivo reforçar as atividades já existentes na U4, usufruindo da proximidade ao aeroporto, visibilidade a partir da EN 125-10, e facilidades de acesso. Integra parcialmente o sítio arqueológico 06 — Ribeira Vale das Almas 1 conforme a Carta Arqueológica do Concelho de Faro, pelo que, quando for iniciado o seu processo de urbanização, deverá ser objeto de análise e sujeita a parecer das entidades com competências na preservação e conservação do património.

2 — Sendo meramente indicativos os limites das SU descritas no número anterior do presente artigo, estes devem incluir a execução da rede viária prevista no Plano.

Artigo 57.º

Sistema de Execução

1 — Na área correspondente à U1, integrando a totalidade das Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão, o Plano será executado através dos sistemas de iniciativa dos interessados, podendo o município optar por adotar o sistema de cooperação ou o sistema de imposição administrativa, nos quais a iniciativa de execução do Plano pertence ao município, ou à entidade a quem delegar competência, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pelo município e nos termos do adequado instrumento contratual.

2 — Nas áreas que integram Espaços Consolidados, correspondentes às U 2, U 3 e U 4, o Plano será executado fora de sistema de execução, por meio de operações urbanísticas.

Perequação Compensatória

Artigo 58.º

Princípio da perequação compensatória

Pela aplicação do princípio da perequação compensatória, os proprietários têm o direito à redistribuição dos benefícios e encargos com os seguintes objetivos:

- a) Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo Plano aos proprietários;
- b) Obtenção pelo município de recursos financeiros adicionais para a realização das infraestruturas urbanísticas, para a reabilitação urbana e paisagística e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- c) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, designadamente zonas verdes, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- d) A execução dos sistemas gerais de infraestruturas e equipamento públicos municipais e inframunicipais prevê a repartição dos custos de urbanização, referentes à concretização do modelo

preconizado para, a respetiva Unidade Operativa proporcional à edificabilidade de cada Subunidade Operativa. A comparticipação nos custos de urbanização é determinada pelos seguintes critérios:

- i) O tipo de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições do Plano;
- ii) A capacidade edificatória atribuída;
- iii) A extensão das infraestruturas para serviço de uma parcela.

Artigo 59.º

Mecanismos de perequação compensatória

Considerando que a redistribuição de benefícios e encargos se aplica apenas à U1, são definidos os seguintes mecanismos de perequação:

- a) Índice médio de utilização para efeitos da distribuição de benefícios;
- b) Índice de cedência médio, para efeitos da distribuição de encargos decorrentes das cedências obrigatórias para o domínio privado ou público da autarquia.

Artigo 60.º

Índice médio de utilização

1 — O índice médio de utilização estipulado para efeitos da distribuição de benefícios, é o quociente entre a área total de construção, resultante da aplicação dos índices de utilização do solo definidos para cada uma das categorias de espaços definidas pelo Plano nas quais se incluem as vias previstas, e a área de solo da U1.

2 — O índice médio de utilização definido para a U1 é 0,44.

3 — A edificabilidade abstrata a atribuir aos proprietários de cada uma das parcelas que serão sujeitas a perequação resulta do produto do índice médio de utilização pela área das mesmas.

4 — Quando o direito concreto de construção a afetar a cada uma das parcelas for inferior à sua edificabilidade abstrata, o proprietário deve receber uma compensação em numerário, nos termos do Regulamento de Execução Programada de Planos Territoriais do Município de Faro.

5 — Quando o direito concreto de construção a afetar a cada uma das parcelas abrangidas for superior à sua edificabilidade abstrata, o proprietário deve compensar a área de construção correspondente a essa diferença, em numerário ou em espécie, nos termos do Regulamento de Execução Programada de Planos Territoriais do Município de Faro.

Artigo 61.º

Índice de cedência médio

1 — A quantificação das parcelas para espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva, obedece ao cálculo de cedências que decorre das necessidades geradas pelo Plano para a execução do Parque Urbano, bem como a área destinada ao PTIA (SU 1.2).

2 — O índice de cedência médio estipulado para a U1 é 0,52 e inclui as áreas referidas no número anterior, bem como as vias de circulação, áreas de estacionamento e passeios adjacentes, e outras infraestruturas de utilização coletiva.

3 — Nas parcelas em que o índice geral de cedência médio for ultrapassado os proprietários serão compensados em numerário, nos termos do Regulamento de Execução Programada de Planos Territoriais do Município de Faro.

4 — Quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média, o proprietário tem de compensar os demais proprietários ou pagar a respetiva compensação em numerário, nos termos do Regulamento de Execução Programada de Planos Territoriais do Município de Faro.

Artigo 62.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 Plano e constituírem catalisadores da sua melhoria funcional e ambiental;
- c) Consolidarem ou valorizarem os sistemas de espaços de utilização coletiva.

Disposições Finais e Transitórias**Artigo 63.º****Sanções**

Em caso de não observância das disposições do presente regulamento, são aplicadas as sanções previstas na legislação aplicável.

Artigo 64.º**Omissões e dúvidas**

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento são resolvidas de acordo com a legislação em vigor e atendendo às disposições do Plano Diretor Municipal de Faro e novo Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro.

Artigo 65.º**Prevalência do Plano Diretor Municipal**

Em tudo o que não seja regulamentado no PU da UP3 Polo Tecnológico aplicam-se as disposições do novo Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro e Plano Diretor Municipal de Faro.

Artigo 66.º**Monitorização e avaliação**

O Plano será alvo de monitorização e avaliação da sua implementação, com o objetivo de minimizar os riscos, e verificar o cumprimento das normas legais, garantindo ainda um contributo efetivo para a melhoria constante da gestão autárquica e transmissão de confiança na informação prestada aos munícipes.

Artigo 67.º**Avaliação e revisão**

O Plano pode ser objeto de avaliação e revisão sempre que a Câmara Municipal assim o entenda, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 68.º**Entrada em vigor**

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

ANEXO I

Edificabilidade

Espaços Habitacionais

UNOP	Usos	Superfície de solo	Área bruta de construção	Área total de construção	Índice de utilização do solo (PDM)	Índice de Utilização do Solo (DR n.º 9/2009 de 29.05)	Área de habitação	Área de serviços	Área de turismo	Área de Comércio/ Restauração	Áreas de equipamentos	Áreas Industrial limpa
							80 %	10 %	0 %	10 %	0 %	0 %
Su1.4	EH 1	46 138,9 m ²	18 455,5 m ²	18 455,5 m ²	0,4	0,5	14 764,4 m ²	1 845,6 m ²	0,0 m ²	1 845,6 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
Su1.6		48 059,1 m ²	19 223,6 m ²	26 430,42 m ²	0,4	0,5	15 378,9 m ²	1 922,4 m ²	0,0 m ²	1 922,4 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
Su 1.7	EH 1	1 643,2 m ²	657,3 m ²	892,04 m ²	0,4	0,5	525,8 m ²	65,7 m ²	0,0 m ²	65,7 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
	EH 2	71 506,0 m ²	39 328,3 m ²	58 806,48 m ²	0,55	0,8	31 462,6 m ²	3 932,8 m ²	0,0 m ²	3 932,8 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
Su 1.8	EH 1	8 746,1 m ²	3 498,4 m ²	4 477,99 m ²	0,4	0,5	2 798,7 m ²	349,8 m ²	0,0 m ²	349,8 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
	EH 2	22 116,3 m ²	12 164,0 m ²	18 245,97 m ²	0,55	0,8	9 731,2 m ²	1 216,4 m ²	0,0 m ²	1 216,4 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
Su 1.9	EH 1	83 680,0 m ²	33 472,0 m ²	42 844,16 m ²	0,4	0,5	26 777,6 m ²	3 347,2 m ²	0,0 m ²	2 677,8 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
<i>Totais</i>		281 889,6 m ²	126 799,2 m ²	126 799,2 m ²		–	101 439,4 m ²	12 679,9 m ²	0,0 m ²	12 010,5 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²

Atividades Económicas

UNOP	Usos	Superfície de Solo	Área bruta de construção	Área total de construção	Índice de utilização do solo (PDM)	Índice de utilização do solo (DR n.º 9/2009 de 29.05)	Área de habitação	Área de serviços	Área de turismo	Área de comércio/restauração	Áreas de equipamentos	Áreas industrial limpa
							9 %	9 %	0 %	14 %	44 %	24 %
Su1.2	AE 1	66 308,0 m ²	49 731,0 m ²	94 488,84 m ²	0,75	1,4	4 475,8 m ²	4 475,8 m ²	0,0 m ²	6 962,3 m ²	21 881,6 m ²	11 935,4 m ²
							Área de habitação	Área de serviços	Área de turismo	Área de comércio/restauração	Áreas de equipamentos	Áreas industrial limpa
							10,00 %	10,00 %	10,00 %	10,00 %	40 %	20 %
Su1.1	AE2	219 529,6 m ²	142 694,2 m ²	271 551,36 m ²	0,71	0,65	14 269,4 m ²	14 269,4 m ²	14 269,4 m ²	14 269,4 m ²	57 077,7 m ²	28 538,8 m ²
Su 1.3												
Su 1.10	AE3	36 236,2 m	25 873,0 m	36 222,22 m ²	0,71	1	2 587,3 m ²	2 587,3 m ²	2 587,3 m ²	2 587,3 m ²	10 349,2 m ²	5 174,6 m ²
Totais		255 765,8 m ²	168 567,2 m ²	168 567,2 m ²	—	—	21 332,5 m ²	21 332,5 m ²	16 856,7 m ²	23 819,1 m ²	89 308,5 m ²	45 648,9 m ²

Parque Urbano — Espaços de Usos Especiais

UNOP	Usos	Superfície de solo	Área bruta de construção	Área total de construção	Índice de utilização do solo (PDM)	Índice de utilização do solo (DR n.º 9/2009 de 29.05)	Área de habitação	Área de serviços	Área de turismo	Área de comércio/restauração	Áreas de equipamentos	Áreas industriais limpa
							0 %	0 %	0 %	10 %	90 %	0 %
Su1.5	EV	137 117,6 m²	9 598,2 m²	14 382,47 m²		0,07	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	959,8 m²	8 638,4 m²	0,0 m²
							0 %	40 %	20 %	0 %	40 %	0 %
	UE	33 282,8 m²	24 962,1 m²	32 700,15 m²		0,75	0,0 m²	9 984,9 m²	4 992,4 m²	0,0 m²	9 984,9 m²	0,0 m²
Totais		170 400,5 m²	34 560,4 m²	34 560,4 m²		—	0,0 m²	9 985,3 m²	4 992,6 m²	959,9 m²	18 624,6 m²	0,0 m²

ANEXO II

Rede Viária — Características físicas e funcionais da hierarquia rodoviária

Hierarquia viária	1.º nível	2.º nível	3.º nível
	Vias de distribuição principal	Vias de distribuição secundária	Vias de acesso local
Objetivos.	Deve ser composta por vias internas aos aglomerados urbanos e assegurar a distribuição próxima, bem como o encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias de nível superior.	Deve ser composta por vias estruturantes dos Bairros, com alguma capacidade de escoamento, mas onde o elemento principal é já o peão. Deve desencorajar o atravessamento.	Deve garantir o acesso ao edificado, reunindo porém condições privilegiadas para a circulação pedonal. Deve desencorajar o atravessamento.
	Velocidade moderada.	Velocidade reduzida.	Velocidade muito baixa.
	Prioridade ao tráfego rodoviário acautelando os atravessamentos pedonais.	Preferencialmente prioridade ao peão.	Prioridade ao peão.
Número Mínimo de Vias [n]	2	1	1



Hierarquia viária	1.º nível	2.º nível	3.º nível
	Vias de distribuição principal	Vias de distribuição secundária	Vias de acesso local
Largura mínima das vias [m]	3,5	3,25	4,5
Largura mínima dos passeios [m]	2,5	2,5	2,5
Número de Sentidos	2	2	1 ou 2
Estacionamento	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via.	Autorizado, longitudinal, em espinha ou perpendicular.	Autorizado, longitudinal, em espinha ou perpendicular.
Circulação Pedonal e de Velocípedes	Segregado.	Livre.	Livre.

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

55349 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_55349_0805_PO-zonam.jpg

55350 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_55350_0805_CO-planta.jpg

613501836