

Anta Alganve



CÂMARA MUNICIPAL DE FARO

Sua referência: Exmo./a Senhor/a
Sua comunicação: APA -Agência Portuguesa do Ambiente, IP
Ofício nº: 7696 Rua da Murgueira - 9 / 9A - ZAMBUJAL
Nossa referência: 2610-124 - AMADORA
Data: 02/10/2024

ASSUNTO: Declaração Ambiental da Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Nos termos do nº 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a câmara municipal submeteu a proposta final da Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Faro à aprovação da assembleia municipal de Faro.

A assembleia municipal de Faro, na sessão extraordinária de 11/ 07/2024, aprovou o referido Plano, nos termos e com o enquadramento legal acima referidos, sendo que para efeitos de eficácia do plano, foi o mesmo publicado pelo Aviso nº 20948/2024 na 2ª Série do Diário da República nº 183, de 20/09/2024.

Para efeitos do disposto no art.º 10º do Decreto-Lei 232/2007 de 15 de Junho, e no nº 1 do artigo 195º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, na sua versão em vigor, remete-se a Vª Exª o Aviso acima referido bem como a respetiva Declaração Ambiental.

Com os melhores cumprimentos.

A Vereadora

Sophie Matias

Em anexo:

- Aviso nº 20948/2024 na 2ª Série do Diário da República nº 183, de 20/09/2024
- Declaração Ambiental

Cp/EPPDM



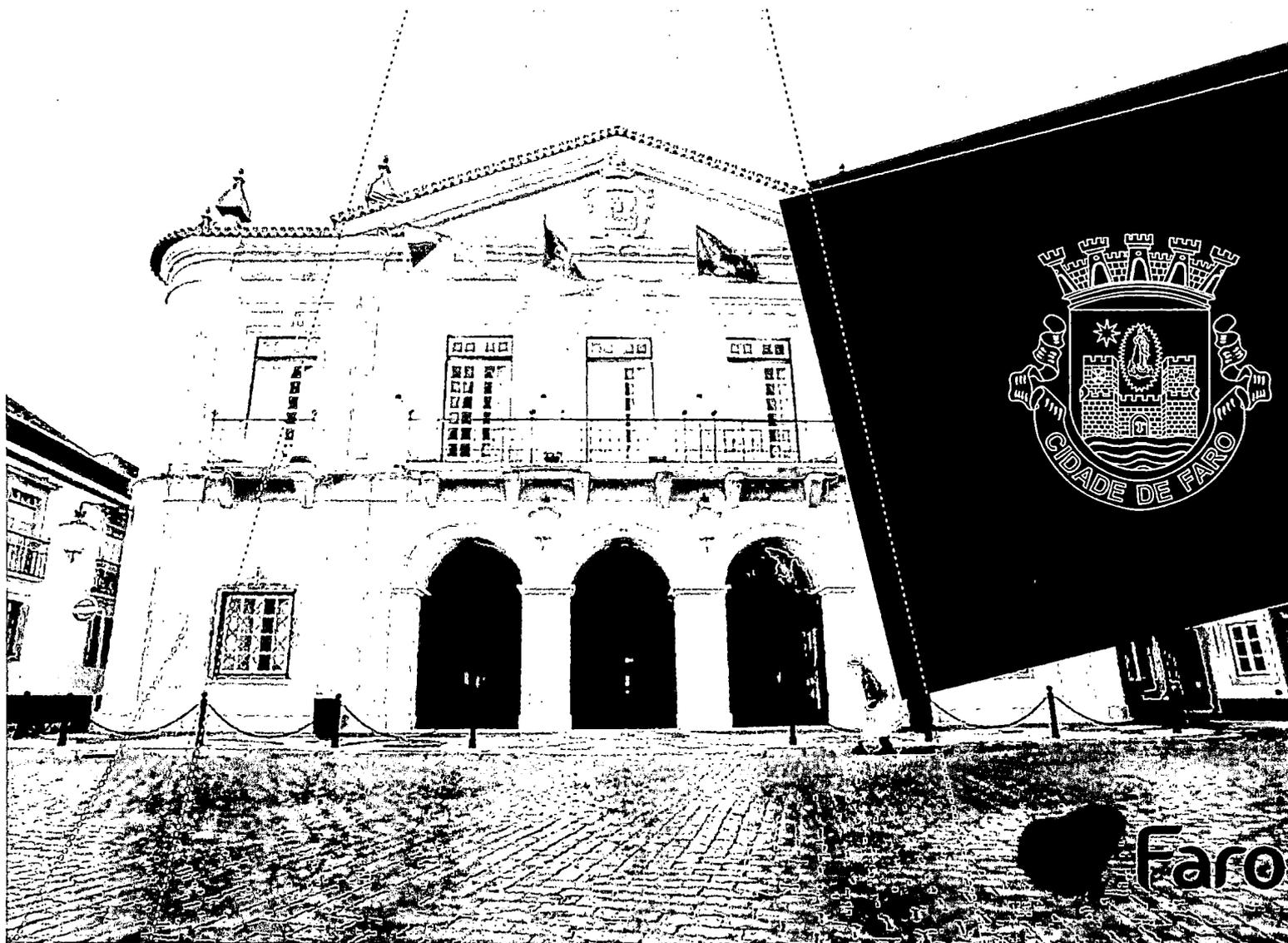
Largo da Sé,
8004-001 Faro, Portugal
Fax. 289 870 039
Tel. 289 870 870
(Chamada para rede fixa nacional)

geral@cm-faro.pt
www.cm-faro.pt
Nif: 506 579 425

Largo da Sé,
8004-001 Faro, Portugal
Fax. 289 870 039
Tel.: 289 870 802
(Chamada para rede fixa nacional)

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FARO

Declaração Ambiental



município de Faro | lugar do plano, gestão do território e cultura

11 julho 2024

LABORATÓRIO DE CERTIFICAÇÃO
eic
ISO 9001
certificação
acreditada
IPCC

ÍNDICE

NOTA INTRODUTÓRIA	4
1. FORMA COMO AS CONSIDERAÇÕES AMBIENTAIS FORAM INTEGRADAS NA REVISÃO DO PDMF	5
1.1 METODOLOGIA	5
1.2 ANÁLISE SWOT POR FCD	10
2. RESULTADOS DAS CONSULTAS TRANSFRONTEIRIÇAS	13
3. OBSERVAÇÕES APRESENTADAS DURANTE A CONSULTA PÚBLICA E INSTITUCIONAL	14
4. RAZÕES QUE FUNDAMENTARAM A APROVAÇÃO DA REVISÃO DO PDMF21	
4.1 ALTERNATIVAS	22
5. MEDIDAS DE CONTROLO PREVISTAS	23



NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento constitui a **Declaração Ambiental (DA)**, integrante do processo de **Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)** da Revisão do **Plano Diretor Municipal de Faro (PDMF)**.

A Câmara Municipal de Faro é a entidade responsável pela coordenação e acompanhamento do referido plano.

De acordo com a alínea b) do n.º1 do artigo 10º, do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, na DA devem constar os elementos que se seguem:

- i. A forma como as considerações ambientais e o relatório ambiental foram integrados no Plano ou Programa;
- ii. As observações apresentadas durante a consulta realizada nos termos do artigo 7º (consulta pública e institucional, elaborada sobre o Relatório Ambiental e correspondenteprojecto de Plano ou Programa) e os resultados da respetiva ponderação, devendo ser justificado o não acolhimento dessas observações;
- iii. Os resultados das consultas transfronteiriças realizadas (artigo 8º), se aplicável;
- iv. As razões que fundamentaram a aprovação do Plano ou Programa (à luz de outras alternativas razoáveis abordadas durante a sua elaboração);
- v. As medidas de controlo previstas (em conformidade com o disposto no artigo 11º - avaliação e controlo).



1. FORMA COMO AS CONSIDERAÇÕES AMBIENTAIS FORAM INTEGRADAS NA REVISÃO DO PDMF

1.1 METODOLOGIA

A Avaliação Ambiental (AA) da Revisão do PDMF foi desenvolvida considerando uma metodologia de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), em acordo com as boas práticas identificadas em guias para a sua elaboração, segundo as quais esta deverá ocorrer em simultâneo com o processo de elaboração do Plano, considerando aspetos relevantes para o mesmo, num contexto de sustentabilidade e de seleção de opções de carácter estratégico para proceder à devida avaliação.

Em coerência com a abordagem metodológica, a componente técnica da AAE integra as seguintes fases:

Fase 1 – Definição do Âmbito e Alcance da AAE;

Fase 2 – Elaboração do Relatório Ambiental;

Fase 3 – Elaboração do Relatório Ambiental com os resultados das consultas e Declaração Ambiental;

Fase 4 – Seguimento;



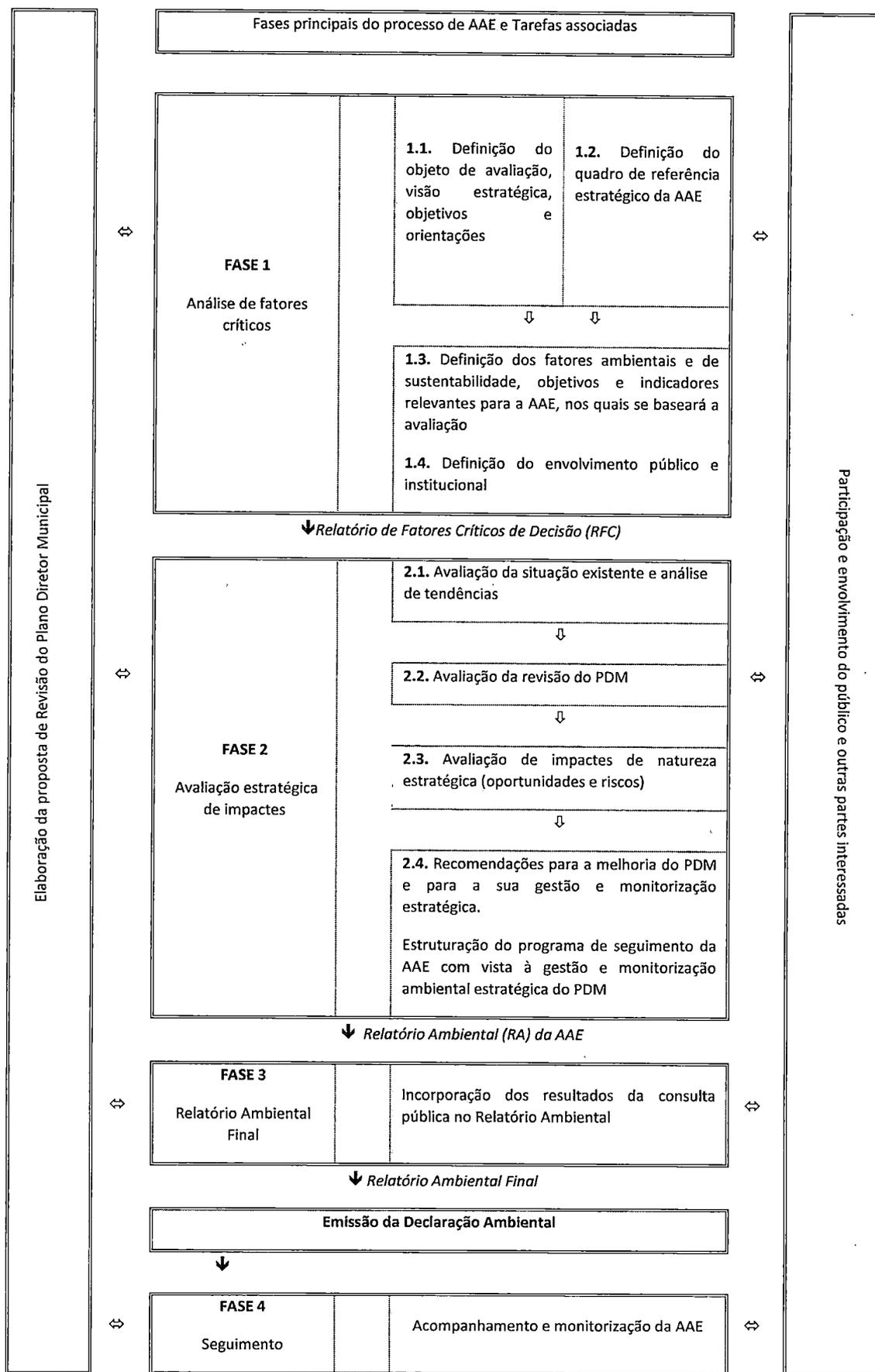


Figura 1. Fase da Avaliação Ambiental Estratégica (adaptado de RFCD do QREN, 2006).

FATORES CRÍTICOS DE DECISÃO

Os **Fatores Críticos de Decisão** (FCD) são o número limitado de domínios de estudo que constituem as dimensões do modelo de desenvolvimento sustentável que se adotou, para estudar as implicações do Plano.

A definição dos FCD tem em conta um conjunto de elementos previstos pelo regime legal da AAE, nomeadamente:

- **Quadro de Referência Estratégico (QRE)** - integra as macro-orientações de política internacional, europeia e nacional, os objetivos e as metas estabelecidas em matéria de ambiente e sustentabilidade, com as quais a AA do PDM estabelece relações;
- **Questões Estratégicas (QE)** - traduzem os objetivos e linhas de força do Plano Diretor Municipal e o seu potencial com as implicações ambientais;
- **Fatores Ambientais (FA)** - definem o âmbito ambiental relevante, e devem ser ajustados consoante o Plano em análise.

A determinação dos FCD resulta, numa primeira fase, da interação entre os objetivos do Quadro de Referência Estratégico (QRE) preconizado e as Questões Estratégicas (QE) definidas no âmbito da presente Revisão.

Os objetivos estratégicos apresentados foram sintetizados em Questões Estratégicas (QE). As QE são aquelas que expressam a intenção de elaboração do Plano. São elas:

QE1: Faro Centro Geoestratégico do Algarve.

QE2: Urbanidades, Turismo e Cultura.

QE3: Conhecimento e sociedade inclusiva.

QE4: Economia Plurisetorial

As Questões Estratégicas identificadas para o Plano Diretor Municipal de Faro integram as dimensões Ambiental, Económica e Social, consideradas as dimensões base do Desenvolvimento Sustentável.

Da análise das relações existentes entre as QE e o QRE, anteriormente referidas, e da integração dos Fatores Ambientais (FA), estabelecidos pela legislação (e considerados



7

como os mais relevantes), resultam então os Fatores Críticos de Decisão que reúnem os aspetos de ambiente e sustentabilidade considerados relevantes, e que servirão de base para a tomada de decisão. São eles:

- Desenvolvimento territorial e requalificação urbana
- Desenvolvimento socioeconómico e qualificação humana
- Valorização ambiental e cultural
- Ligação à Ria Formosa
- Energia e alterações climáticas

Na Tabela seguinte apresenta-se o alinhamento entre os FCD definidos, as questões estratégicas do Plano, os Fatores Ambientais e os documentos do Quadro estratégico de referência. Sem prejuízo da existência de demais relações, apresentaram-se aquelas com maior alinhamento.

Tabela 1. Relação entre os FCD definidos, as questões estratégicas, os fatores ambientais e os documentos do QRE.

QRE		QE	FA	FCD	Objetivos
PNPOT	PNGR	QE1; QE2	População Saúde humana Bens materiais Património cultural Paisagem Solo	Desenvolvimento territorial e requalificação urbana	Promoção de um desenvolvimento territorial sustentável, incluindo a promoção da integridade e potencial do espaço rural, e a estruturação e requalificação do espaço urbano.
POOC	PESGRI				
POPn da Ria Formosa	ENDS				
PGRH das Ribeiras do Algarve	PRN				
PSRN2000	PENP				
PROF-Algarve	DQEM				
PROT-Algarve	POEM				
RPAG	PETI3+				
PERF	PDR2020				
ENGIZC	PNPA				
PNUEA	PENT				
ENF	POR-Algarve				
PNDFCI	RGR				
ENCNB	PERSU2020				
PGRI – RH8					
PNPOT	ECDR				
POOC	ECO-AP				
POPn da Ria Formosa	ENDS				
PROF-Algarve	PENP				

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Avaliação Ambiental Estratégica | Declaração Ambiental

QRE		QE	FA	FCD	Objetivos
PROT-Algarve ENF PNDFCI ENCNB PGRI – RH8	POEM PDR2020 PNI PNPA PENT POR- Algarve		materiais Saúde Humana		requalificação do capital humano.
PNPOT POOC POP da Ria Formosa PGRH das Ribeiras do Algarve PSRN2000 PROF-Algarve PROT-Algarve PERF ENGIZC PNA PNUEA PEAASAR ENF PNDFCI ENCNB PGRI – RH8	ECDR PERH ENDS PNAAS ENM PDR2020 PENT POR- Algarve RGR PPRU PESGRI PERSU203 0	QE2; QE4	Biodiversidad e Fauna Flora Solo Água Saúde humana Atmosfera Património cultural Fatores climáticos	Valorização ambiental e cultural	Relativo à integridade da qualidade do ambiente, recursos naturais e recursos culturais, enquanto fatores de atratividade no município e de qualidade de vida, e a sua compatibilização com a dinamização das atividades humanas.
PNPOT POOC POP da Ria Formosa PGRH das Ribeiras do Algarve PSRN2000 PROT-Algarve RPAG PERF PEAASAR ENGIZC PGRI – RH8	PNA ENDS ENM PENP DQEM POEM	QE2; QE4	Biodiversidad e Fauna Flora Solo Água Paisagem Fatores climáticos Saúde Humana	Ligação à Ria Formosa	Compatibilização das atividades e ocupação humana com os objetivos de proteção ambiental.
PNPOT PROT-Algarve ENE2020 PNAEE	ECDR ENDS	QE1; QE3	Fatores Climáticos Saúde Humana Solo	Energia e alterações climáticas	Valorização da eficiência energética e desenvolvimento de instrumentos de mitigação e adaptação às alterações climáticas em função da sensibilidade e vulnerabilidade do território e

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Avaliação Ambiental Estratégica | Declaração Ambiental

QRE	QE	FA	FCD	Objetivos
ECO-AP		Água		saúde humana às mesmas.
ENAAAC		Atmosfera		
PNAC				
PNAAS				
PGRI – RH8				

1.2 ANÁLISE SWOT POR FCD

De seguida apresentam-se análise de oportunidades e riscos por FCD onde se identificam os pontos positivos e negativos da alteração do plano.

Tabela 2. Análise SWOT no âmbito do FCD – Desenvolvimento Territorial e Requalificação Urbana

Forças (S)	Fraquezas (W)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forte polarização da freguesia de Faro: esta concentra metade da população do concelho. ▪ Quase total cobertura da rede de saneamento e abastecimento de água. ▪ Evolução demográfica positiva na última década, não só no contexto municipal como regional. ▪ Aumento da densidade populacional. ▪ Boa cobertura de equipamentos nos domínios da cultura, desporto, segurança social, educação e de saúde no município de Faro; ▪ Bom estado de conservação dos edifícios localizados na área de intervenção do plano. ▪ Criação de equipamentos de uso público além dos previstos no PDM em vigor. ▪ Existência de diversos modos de transporte (rodoviário, ferroviário, fluvial e aéreo) ▪ Existência de uma ciclovia. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ As zonas de expansão, onde o edificado perde o seu cariz tradicional, apresentam lacunas ao nível da estruturação urbana e de qualificação do espaço público. ▪ Existência de 287 alojamentos não clássicos na área de intervenção do plano. ▪ Existem 558 edifícios em estado muito degradado na área concelhia. ▪ Existência de 314 alojamentos sem sistemas de drenagem de águas residuais e 370 sem água canalizada no município de Faro. ▪ Elevada percentagem de alojamentos vagos no município de Faro. ▪ Aumento do índice de dependência de jovens e idosos. ▪ A linha de caminho-de-ferro é uma barreira física que impede a fruição das condições ribeirinhas existentes ▪ Existência de um território fragmentado e disperso que dificulta a abrangência dos transportes coletivos ▪ Aumento do uso do automóvel individual nas deslocações. ▪ Baixa capitação de espaços verdes
Oportunidades (O)	Ameaças (T)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reestruturação urbana para promoção de uma igualdade de acessos aos equipamentos de uso coletivo. ▪ Melhorias das estrutura funcional, com adaptações às necessidades dos nossos dias. ▪ Oportunidade de maior desenvolvimento sobretudo dos setores agrícola e turístico. ▪ Existência no concelho de Faro um conjunto diversificado de infraestruturas de lazer/recreio com qualidade. ▪ Maior descongestionamento da EN 125 devido à 2.ª Fase da Variante a Faro. ▪ Introdução da mobilidade sustentável e implementação da ecovia do Algarve ▪ Melhoria da intermodalidade entre os distintos modos de transporte coletivo (rodoviário, ferroviário, fluvial e aéreo) ▪ Promover a maior organização e regulação dos transportes marítimos/fluviais 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Período de crise económica mundial. ▪ Decréscimo da atividade no setor primário e secundário. ▪ Saída dos jovens e continuação do processo de despovoamento humana e de envelhecimento da população. ▪ Tendência crescente da degradação dos núcleos antigos das aldeias em consequência do seu despovoamento ▪ Propensão para a desconcentração e perda de dinâmica do espaço urbano, materializada pelo crescimento do número de alojamentos vagos e de uso sazonal e as exigências de manutenção, e potencial degradação do edificado, daí decorrentes.

Tabela 3. - Análise SWOT no âmbito do FCD – Desenvolvimento socioeconómico e qualificação humana.

Forças (S)	Fraquezas (W)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elevada vocação turística do concelho. ▪ Boa rede de equipamentos de ensino. ▪ Aumento dos níveis médios de habilitações da população e redução da taxa de analfabetismo. ▪ Existência de percursos pedestres. ▪ Alojamento hoteleiro em volume elevado e qualificado. ▪ Aumento significativo do grupo profissional dos Especialistas das Profissões Intelectuais e Científicas ▪ Aumento da taxa de ocupação hoteleira. ▪ Maioria da população trabalha ou estuda no município onde reside. ▪ Aumento das empresas do setor primário e do respetivo volume de negócios. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ O setor terciário ocupa 83,9% da população ativa. ▪ Baixa dinâmica de criação de emprego no setor secundário e estrutura de emprego dominada pelo setor terciário. ▪ Diminuição do número de empresas e do volume de negócios. ▪ Nenhum percurso pedestre homologado
Oportunidades (O)	Ameaças (T)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vetor turístico integrado. Reforçar a atração turística nos setores patrimonial, natural e cultural. ▪ Existência no concelho de Faro de um conjunto diversificado de infraestruturas de lazer/recreio com qualidade; ▪ Oportunidade de maior desenvolvimento sobretudo dos setores agrícola e turístico. ▪ Potencial para o desenvolvimento turístico poderá proporcionar crescimento e diversificação das atividades económicas. ▪ Incentivo ao empreendedorismo e modernização das empresas 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decréscimo da atividade no setor primário e secundário. ▪ Desemprego e retração do investimento privado ▪ Concorrência de outras regiões com maior tradição turística, ▪ Período de crise económica mundial. ▪ Estrutura económica com fortes características sazonais e muito centrada na atividade turística

Tabela 4. Análise SWOT no âmbito do FCD Valorização Ambiental e Cultural

Forças (S)	Fraquezas (W)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Existência de imóveis classificados e em vias de classificação; ▪ Existência de percursos associados ao património e a paisagem; ▪ Regulamento Municipal de Ruído; ▪ Boa qualidade da maioria das massas de águas superficiais; ▪ Boa qualidade do ar; ▪ Integração do concelho nos subsistemas intermunicipais de infraestruturas permitindo um bom nível de atendimento das populações; ▪ Elevada taxa de recolha seletiva de resíduos sólidos; ▪ Presença de Plano de Ordenamento para a área classificada (PNRF); ▪ Município com elevado valor ecológico e conservacionista, sobretudo associado à ZEC Ria Formosa/Castro Marim, as áreas de alfarrobeira, oliveira, medronheiro e outras quercíneas; ▪ Região de elevado interesse paisagístico. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Os valores naturais são encarados como condicionante ao desenvolvimento urbano, principalmente nas áreas onde a pressão é mais elevada; ▪ Tendência crescente da produção de resíduos; ▪ Elevadas perdas de água do sistema de abastecimento; ▪ Apenas 90% da população é servida com sistemas de drenagem de águas residuais; ▪ Risco elevado de ocorrência de incêndios e perda de biodiversidade devido sua ocorrência; ▪ Inexistência de ZIF na área concelhia; ▪ Elevada probabilidade de ocorrência de sismos e tsumanis. ▪ Risco Moderado de ocorrência de Ciclones e Tempestades; ▪ Na campina de Faro (subsistema Vale do Lobo) as extrações estimadas representam 145% da recarga média anual a longo prazo, o que põe em perigo a qualidade e quantidade deste recurso.
Oportunidades (O)	Ameaças (T)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definição de uma estrutura Ecológica que possa assegurar a preservação dos princípios e valores de uma 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perda de património de interesse municipal. ▪ Degradação dos edifícios mais antigos.

<p>estrutura biofísica básica e diversificada e da paisagem.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Áreas de elevado interesse ambiental e patrimonial, essenciais no desenvolvimento de processos ecológicos, contribuindo para a manutenção da biodiversidade, nomeadamente os relevos calcários goldra-nexe-guilhim-malhão-s.miguel. ▪ Potencial turístico, relacionado com as condições paisagísticas e com a existência de património histórico-cultural que pode ser capitalizado, nomeadamente, a o parque de Mireu/Estoi. ▪ Elaboração de um plano de promoção e marketing dos roteiros turísticos existentes e do programa de animação cultural. ▪ Salvaguarda das áreas agrícolas e de valor ecológico e paisagístico ▪ Manutenção do mosaico diversificado da paisagem. ▪ Presença de espaços naturais valiosos com potencial para a prática de atividades lúdicas e didáticas ligadas à natureza ▪ Possibilidade de acompanhamento da evolução da presença das espécies invasoras e aferição da necessidade do seu controlo ▪ Similitude entre os produtos propostos no PENT e o potencial de Faro. ▪ Aproveitamento de águas pluviais e reutilização de água residual. ▪ Aumento da recolha seletiva de resíduos sólidos (urbanos, industriais, etc.) ▪ Opção de valorização energética, valorização orgânica para os resíduos recolhidos ▪ Consciencialização da população para a preservação da qualidade ambiental como uma forma de melhoria da qualidade de vida das mesmas. ▪ Salvaguarda dos valores naturais. ▪ Incorporar as medidas de gestão da Rede Natura 2000 aplicáveis aos valores naturais presentes no plano. ▪ Otimizar a gestão e o ordenamento florestal. ▪ Gestão sustentável dos recursos florestais. ▪ Aposta no setor do turismo de natureza. ▪ Presença de espaços naturais valiosos com potencial para a prática de atividades lúdicas e didáticas ligadas à natureza. ▪ Criação do espaço cultural – Parque de Milreu/Estoi. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tendência crescente da degradação dos núcleos antigos das aldeias em consequência do seu despovoamento. ▪ A qualidade paisagística pode ver-se progressivamente ameaçada devido à ocorrência de inúmeros focos (sobretudo antrópicos). ▪ Degradação da qualidade paisagem provocada pelos impactes visuais gerados pela dispersão urbana de edifícios para a habitação, unidades industriais e turísticas. ▪ Contaminação associada a fontes de poluição difusa e fontes tóxicas dos recursos hídricos. ▪ Crescimento do transporte individual é um sério obstáculo à redução dos níveis de ruído e à melhoria da qualidade do ar. ▪ Perdas de água nos sistemas de captação e distribuição de água. ▪ Resistência da população à adesão aos sistemas de drenagem e tratamento de águas residuais face à existência de alternativas (fossas). ▪ Conjuntura económica desfavorável a investimentos. ▪ Incêndios florestais. ▪ A riqueza dos valores naturais em presença poderá, porém, ver-se progressivamente ameaçada devido à ocorrência de inúmeros focos (sobretudo antrópicos) de potencial degradação do ambiente e da paisagem.
--	--

Tabela 5. Análise SWOT no âmbito do FCD Ligação com a Ria Formosa

Forças (S)	Fraquezas (W)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualidade da massa de água da Ria Formosa boa a excelente. ▪ Melhorias nas redes de saneamento e drenagem ▪ Execução das intervenções do Plano de Ação para a Valorização Hidrodinâmica e Mitigação de Risco nas Ilhas Barreira. ▪ Boa qualidade das águas balneares ▪ Importante zona de nursering para muitas espécies com valor económico, incluindo a existência de bancos naturais de bivalves ▪ Setor do marisqueiro e viveiros com importante contributo para a atividade económica 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Descargas das ETAR não cumprindo os valores de Coliformes Fecais. ▪ População exposta a risco de cheias, galgamento oceanico e Tsunami ▪ Pressão urbanística e turística em zonas vulneráveis (ilhas) ▪ Grande pressão sobre os ecossistemas naturais presentes
Oportunidades (O)	Ameaças (T)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Melhoria dos equipamentos de recreio e lazer na frente ribeirinha. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risco de poluição difusa. ▪ Risco de erosão costeira.

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Avaliação Ambiental Estratégica | Declaração Ambiental

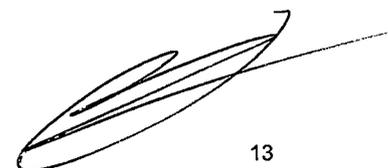
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualificação das ligações Faro e as Ilhas ▪ Criar percursos entre as praias. ▪ Construção de uma nova ponte de acesso à praia de Faro. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riscos naturais e tecnológicos. ▪ Alterações climáticas podem promover o aumento do risco de cheia aumentando a vulnerabilidade da população e bens materiais localizados em zonas de cheias e ameaçadas pelo mar. ▪ Subida do nível médio das águas do mar que, conjugada com outros fatores, poderá potenciar o agravamento de situações de risco de inundação, principalmente, quando associados a períodos de elevada precipitação.
--	---

Tabela 6. Análise SWOT no âmbito do FCD – Energia e Alterações Climáticas

Forças (S)	Fraquezas (W)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diminuição do consumo de energia elétrica. ▪ Plano de Ação para da sustentabilidade energética (Pacto autarcas). ▪ Presença de infraestruturas para produção de energia renovável. ▪ 48% dos edifícios certificados na área concelhia apresentam classificação iguais ou superiores e B'. ▪ O Pacto dos Autarcas Europeus contra as alterações climáticas constitui programa internacional de referência no combate às alterações climáticas.– ▪ Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios. ▪ Plano de Emergência Municipal de Proteção Civil de Faro. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elevada percentagem de utilização do transporte próprio nas deslocações. ▪ Somente 3 medidas do PAES de Faro foram executadas. ▪ Persistência de baixo índice de eficiência energética, sobretudo no setor habitacional. ▪ GEE superior à média nacional
Oportunidades (O)	Ameaças (T)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potencial energético endógeno significativo (solar, eólico, ondas, biomassa), assumindo-se como importante, fator de competitividade e de sustentabilidade; ▪ Diminuição da resiliência do território aos incêndios florestais com a implementação das ações propostas no PMDFCI. ▪ Adoção de políticas municipais de ordenamento e instrumentos que valorizem a prevenção e minimização dos processos associados à erosão, cheias, e riscos sísmicos. ▪ Promoção de uma gestão florestal sustentável, que reduza o risco de incêndio e valorize a matéria-prima. ▪ Revisão do Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Faro. ▪ Revisão do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Crescimento de consumo energético, sobretudo associado ao setor dos transportes (acréscimo de emissões de GEE); ▪ Risco de cheias e inundações. ▪ O aumento expectável da ocorrência de fenómenos meteorológicos extremos, vem potenciar a vulnerabilidade (população e bens materiais) aos riscos de seca e cheia. ▪ Subida do nível médio do mar.

2. RESULTADOS DAS CONSULTAS TRANSFRONTEIRIÇAS

Uma vez que a área de intervenção do PDMF abrange apenas território municipal não fronteiriço, e não é suscetível de produzir efeitos significativos no ambiente de outros Estados Membros da União Europeia, não foi realizada qualquer consulta transfronteiriça.



3. OBSERVAÇÕES APRESENTADAS DURANTE A CONSULTA PÚBLICA E INSTITUCIONAL

Consulta Pública

I - Após a publicação do Aviso nº 6344/2006-AP, de 22 de novembro, e na prossecução do nº 2 do artigo 77º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, decorreu, por um período de 60 dias contados a partir da publicação prevista no n.º 3 do artigo 148.º do citado diploma, um processo de **audição pública** durante o qual os interessados puderam apresentar por escrito sugestões e pedidos de esclarecimento, bem como informações sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento da revisão.

Do processo de audição pública resultaram somente vinte e quatro participações, no entanto, considerou o município acolher identicamente as participações recebidas fora do período de participação e no decorrer da elaboração da revisão do PDM.

Face à necessidade de fixar o prazo para a conclusão do procedimento da revisão do PDM, através do Aviso nº 7311/2016, de 8 de junho, foi promovido, para o efeito, pela Câmara Municipal nova abertura de participação pública de 15 dias úteis, onde foi rececionada uma participação. Contudo, a Câmara Municipal tomou a decisão de ponderar todas as solicitações que, mesmo fora dos prazos legais definidos para o efeito, chegassem ao seu conhecimento.

Assim, nestes períodos de audição pública, os serviços da Câmara Municipal registaram um total de 122 participações, que, pese embora incidam um pouco por todo o território, detêm maior expressão nas unidades territoriais da Campina e da Cidade Alargada de Faro, em particular na União das freguesias de Conceição e Estoi e União das freguesias de Faro (Sé e São Pedro), particularmente na continuidade dos perímetros urbanos em vigor.

II - Posteriormente, a Câmara Municipal promoveu a abertura do processo de **participação pública** sobre a proposta preliminar de revisão do PDM, por um período de 15 dias úteis, com início a 26 de janeiro de 2018. Desta audição pública resultaram 76 participações, tendo-se registado um número significativo de sugestões relativas à localização do novo traçado proposto para a linha de caminho-de-ferro, à

reclassificação do solo e à desafetação da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional.

III - O Município de Faro, em reunião pública ordinária realizada em 16 de agosto de 2023, deliberou através da Proposta n.º 304/CM/2023, proceder à abertura do período de **discussão pública** por um período de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir do 5º dia

após a publicação do respetivo Aviso no Diário da República.

Por forma a dar cumprimento ao n.º 5 do artigo 76.º, ao n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e ao n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, o aviso de abertura da discussão pública foi publicado na 2.ª Série do Diário da República e divulgado na comunicação social e na página eletrónica do Município de Faro. O período de Discussão Pública decorreu de 23 de outubro a 5 de dezembro, inclusive.

Terminado o período de discussão pública deu-se início ao processo de análise e ponderação das 122 (cento e vinte duas) participações recebidas.

Do conjunto total das 122 participações e 139 questões, só se verificaram 17 pareceres favoráveis. Num conjunto de 7 participações decidiu-se por transmitir o resultado da ponderação dado corresponderem apenas a pedidos de informação e esclarecimentos. Do processo de ponderação resultou ainda em 115 pareceres desfavoráveis, nos quais os pedidos dos interessados não foram acolhidos.

Consulta Institucional

De acordo com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, a AAE requer que, antes da aprovação do projeto de plano ou programa e do respetivo relatório ambiental, a entidade responsável pela sua elaboração promova a consulta das entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, seja suscetível de interessar os efeitos ambientais resultantes da sua aplicação – Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE).

As entidades consultadas e que responderam no âmbito do RFC encontram-se listadas no Quadro seguinte, sendo feita referência à emissão de parecer/resposta.



Tabela 7. Entidades que responderam no âmbito da determinação do âmbito e do alcance da informação ambiental a tratar no Relatório Ambiental relativo à AAE do Plano Diretor Municipal de Faro.

Entidade
Agência Portuguesa do Ambiente – ARH Algarve
Administração Regional de Saúde do Algarve, IP (ARS – Algarve)
Direção Regional de Economia do Algarve
Direção Regional de Cultura do Algarve
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve
Comissão de coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas

No quadro seguinte é apresentado o resumo dos pareceres emitidos pelas entidades que se pronunciaram no âmbito da consulta institucional sobre Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (junho 2012) e que apresentaram sugestões para serem incluídas no Relatório Ambiental, encontrando-se em Anexo I todos os pareceres recebidos.

Tabela 8. Resumo e análise dos pareceres emitidos pelas ERAE.

Entidade	Comentários	Análise/Ponderação da Equipa
Agência Portuguesa do Ambiente – ARH Algarve 08 de abril 2014	Ponto 3 “(…) O relatório ambiental deve avaliar, não só a relação dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis com as propostas do PDM, como justificar as opções tomadas (…)”	A AAE avaliará em termos de oportunidades e riscos as opções estratégicas da revisão do PDM.
	Ponto 3 “(…) Contudo, considera-se que o “ Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região 8 (RH8, designado por PGHB das Ribeiras do Algarve, aprovado por resolução do conselho de Ministros n.º 16-E/2013, de 22 de março 2013, disponível no sítio na Internet da Agência Portuguesa do Ambiente, I.P (APA, I.P.) constitui a fonte de informação a privilegiar (…)”	Será considerado no Relatório Ambiental.
Administração Regional de Saúde do Algarve, IP (ARS – Algarve) 17 de abril 2014	“(…) Sobre o Relatório em apreço nada há a opor, tendo em conta que a maioria das considerações versadas no parecer anterior da ARS Algarve, IP (n.º0054, de 11.01.2012 foram aceites e incluídas na nova versão de relatório (…)”	
Direção Regional de Economia do Algarve 14 de abril 2014	“(…)Relativamente ao Relatório de Fatores Críticos para a Decisão, nomeadamente quanto ao Quadro de Referência Estratégico, sugere-se: a) Incluir o Plano Estratégico para os Recursos Geológicos aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 78/2012, de 11 de setembro. Salienta-se que a utilização sustentável dos recursos geológicos é um dos objetivos do Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT); b) Quanto ao Programa Nacional para as Alterações Climáticas (PNAC) página 41- que se refira a Resolução do Conselho de Ministros n.º 13/2010, de	Será considerado no Relatório Ambiental.

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Avaliação Ambiental Estratégica | Declaração Ambiental

Entidade	Comentários	Análise/Ponderação da Equipa
	<p>26 de novembro e que se substitua a expressão Limitar por Consolidar e reforçar a diminuição das emissões de GEE, uma vez que não faz sentido ter-se o hiato 2008-2012 como exequível, quando se está em 2014;</p> <p>c) Na página 46, onde se refere o PO-Algarve 2007-2013, deve-se ter em conta o PO-Algarve 2014-2020. (...)"</p>	
Direção Regional de Cultura do Algarve 22 de abril 2014	<p>Ponto 5.1</p> <p>"(...) a) Tabela 2 FCD – Desenvolvimento territorial e requalificação urbana – sugere-se a inclusão da renovação e valorização dos núcleos urbanos mais antigos (e degradados), bem como da edificação em zonas especiais de proteção a bens imóveis, como fator de um ambiente territorial mais sustentável(...)"</p>	Considera-se que esta matéria está salvaguarda na avaliação do FCD - Valorização ambiental e cultural.
	<p>Ponto 5.1</p> <p>"(...) b) Tabela 2 FCD – Valorização ambiental e cultural – nos recursos culturais propõe-se a explicitação do património cultural, que deverá incidir no património material (arquitetura e arqueologia e bens moveis) e imaterial enquanto domínio dos bens culturais que identifica, distingue e valoriza o território/ ambiente (...)"</p>	Será considerado no Relatório Ambiental.
Direção Regional de Cultura do Algarve 22 de abril 2014	<p>Ponto 5.1</p> <p>"(...) c) Tabela 2 FCD – Ligação com a Ria Formosa – proe-se, na proteção ambiental a inclusão da compatibilização do património natural/ paisagem e do património arqueológico subaquático ou relacionado com o aproveitamento dos recursos hídricos(...)"</p>	Considera-se que esta matéria está salvaguarda na avaliação do FCD - Valorização ambiental e cultural, tendo em atenção a devida focalização necessária na AAE.
Direção Regional de Cultura do Algarve 22 de abril 2014	<p>Ponto 5.2</p> <p>"(...) No entanto, propõe-se que a paisagem a inclusão da paisagem no item <Valorização do património natural, cultural e paisagem e promoção> Também no item do desenvolvimento das atividades turísticas/Lazer, propõe-se que a paisagem e o património sejam incluídos na valorização cultural <integrados na valorização natural e cultural nas componentes do património e da paisagem (...)"</p>	Será considerado no Relatório Ambiental.
	<p>Ponto 5.3</p> <p>"(...) Assim, nos fatores ambientais propõe-se, também, a inclusão da paisagem e do património imaterial <património cultural (inclui a vertente imaterial-PCI-arquitetónica, arqueológica e a paisagística (...)"</p>	Os fatores ambientais considerados na presente análise foram orientados por uma exigência legal e enquadram-se no definido pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, na alínea e), n.º 1, artigo 6º, no que respeita à "biodiversidade, população, saúde humana, fauna, flora, solo, água, atmosfera, fatores climáticos, bens materiais, património cultural, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, paisagem e a inter-relação entre todos estes fatores".
	<p>Ponto 5.4</p> <p>"(...) Na tabela 4 – Relação dos FCD com os fatores ambientais, em <fatores ambientais relevantes> propomos a, em todos, das áreas do património cultural – material e imaterial (...)"</p>	Os fatores ambientais considerados na presente análise foram orientados por uma exigência legal e enquadram-se no definido pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, na alínea e), n.º 1, artigo 6º, no que respeita à "biodiversidade, população, saúde humana, fauna, flora, solo, água, atmosfera, fatores climáticos, bens materiais, património cultural, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, paisagem e a inter-relação entre todos estes fatores".
Direção Regional de Cultura do Algarve 22 de abril 2014	<p>Ponto 6</p> <p>"(...) foi emitido parecer favorável condicionado ao documento Relatório de Fatores Críticos (...)"</p>	
Direção Regional de Agricultura e	"(...) proponho emissão de parecer favorável ao	

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Avaliação Ambiental Estratégica | Declaração Ambiental

Entidade	Comentários	Análise/Ponderação da Equipa
Pescas do Algarve 15 de abril 2014	Relatório de Fatores críticos (...)"	
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve 01 de abril 2014	Ponto III –A – Analise do “Relatório Fatores Críticos para a Decisão” “(…) Acerca desta versão, considera-se que o “Relatório de Fatores críticos para a Decisão” indica as matérias necessárias e o grau de pormenorização adequadas para a revisão do PDM. (...)”	No âmbito da reformulação do Relatório Ambiental, teve-se em consideração as observações agora efetuadas, tendo desenvolvidas as atividades necessárias para o seu reforço.
	Ponto III –A – Analise do “Relatório Fatores Críticos para a Decisão” A1 – Parecer direção de Serviços do Ambiente “(…) Relativamente ao Relatório de Fatores críticos para a Decisão (...) considera-se que o mesmo dá cumprimento ao previsto na legislação em vigor, que os objetivos estão devidamente estruturados, com os critérios e indicadores de sustentabilidade.(...)”	

Uma segunda consulta institucional teve lugar aquando da apresentação do relatório ambiental preliminar, que consistia num relatório de interação e de progresso da AAE na 1ª Reunião Plenária da Comissão Consultiva (22 de maio de 2017) e que apresentaram sugestões para serem incluídas no Relatório Ambiental.

Tabela 9. Resumo e análise dos pareceres emitidos pelas ERAE na 1ª Reunião Plenária da Comissão Consultiva.

Entidade	Comentários	Análise/Ponderação da Equipa
Agência Portuguesa do Ambiente – ARH Algarve 19 de maio 2017	“(…) Pág. 105 (Quadro 53) – dúvidas relativamente à métrica associada a alguns dos indicadores, nomeadamente, “variação da qualidade da água subterrânea e água superficial”, “evolução da área de Domínio Hídrico em espaços verdes/EEU”, “vulnerabilidade a riscos naturais e tecnológicos” e “variação da área de REN” (...)”	A avaliação dos indicadores da qualidade dos recursos hídricos será feita mediante a mesma métrica definida no relatório de estado do ambiente da APA e dos estudos de caracterização dos Planos de Gestão das Bacias Hidrográficas. Em relação aos indicadores referentes à evolução a métrica será a diferença entre a situação existente (PDM em vigor) e a proposta de plano ao nível das áreas classificadas na EEM e REN. A vulnerabilidade das áreas de risco será avaliada qualitativamente entre as áreas sujeitas a riscos naturais e tecnológicos indicadas ao nível do Plano de emergência municipal de proteção civil e as propostas do plano para as mesmas áreas, contribuindo ou não para a minimização e controlo dos riscos naturais e tecnológicos.
	(...)”Pág. 159 (Quadro 75) – Relativamente às Forças, é mais adequado referir “Boa qualidade da maioria das massas de água superficiais” do que “Boa qualidade de algumas massas de água superficiais”. Quanto às Fraquezas, evidenciar somente “águas subterrâneas em mau estado” pode induzir incorretas interpretações, situação idêntica para “Na Campina de Faro as extrações estimadas representam 145% da recarga média anual a longo prazo, pondo em perigo a qualidade e quantidade deste recurso”. Refere-se que a massa de água da Campina de Faro está subdividida em dois subsistemas (Vale do Lobo e Faro), com classificações diferenciadas, sendo que atualmente, o subsistema da Campina de Faro – Faro, em termos quantitativos encontra-se em	O Quadro 75 foi reformulado adequando-se a sua redação particularmente nas questões referenciadas.

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Avaliação Ambiental Estratégica | Declaração Ambiental

Entidade	Comentários	Análise/Ponderação da Equipa
	estado bom, desconhecendo-se a fonte do volume de extrações indicado. (...)"	
	(...)"Pág. 228 (Tabela 20) – Corrigir referência ao Rio Douro e atualizar face ao PGRH aprovado em setembro de 2016. (...)"	Foi corrigido e atualizado.
CM de Loulé 19 de maio 2017	(...)"No FCD Valorização ambiental e cultural, sugere-se acrescentar o fator ambiental fatores climáticos, considerando que estes podem influenciar a integridade da qualidade do ambiente." - "No FCD Energia e alterações climáticas, sugere-se acrescentar os fatores ambientais solo e água, para que se possa aferir a sensibilidade e vulnerabilidade do território às alterações climáticas, por exemplo com a identificação das zonas inundáveis." - "No que respeita à tabela 5 "Critérios, objetivos e indicadores por FCD", sugere-se acrescentar: "No FCD "Ligação com a Ria formosa", o critério "Turismo", com o objetivo de quantificar a pressão sobre o Ecossistema". (...)"	A equipa terá em consideração as sugestões apresentadas na elaboração do relatório ambiental final, desde que essa não esteja já a ser equacionada em outros fatores críticos.
Infraestruturas de Portugal 22 de maio 2017	(...)"No que respeita aos Fatores Críticos para a Decisão (FCD), a temática das acessibilidades encontra-se contemplada pelo FCD "Desenvolvimento Territorial e Requalificação Urbana" o qual inclui o critério "mobilidade". Contudo, uma análise preliminar dos indicadores utilizados no referido Critério "mobilidade" sugere-se que este dispositivo da AAE seja aprofundado em sede de Relatório Ambiental, uma vez que nos, parece redutor, avaliar a "fluidez de transporte, da rede de transportes públicos e transferência modal" com o recurso, no que respeita à rede rodoviária, ao indicador "Variação da rede viária", dado que consideramos uma mais-valia a reflexão de alguns aspetos da rede rodoviária propriamente dita, mormente no que respeita à evolução do volume de tráfego, nível de serviço, capacidade e segurança." (...)"	A equipa terá em consideração as recomendações apresentadas, incorporando também na sua análise a caracterização e análise do realizadas ao nível Plano de Mobilidade de Faro.

Uma terceira consulta institucional foi realizada no âmbito da 2ª Reunião Plenária da Comissão Consultiva de acompanhamento à Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro. O quadro seguinte resume a ponderação dos pareceres, sendo que a resposta detalhada teve lugar no Relatório Ambiental.

Tabela 10. Entidades que responderam no âmbito da 2ª Reunião Plenária da Comissão Consultiva de acompanhamento à Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro.

Ponto	Texto	Ponderação
Administração Regional de Saúde do Algarve	Parecer favorável. Ofício nº DSPP/113/2021-08-04	-
APA / ARHA	Parecer favorável condicionado, à proposta de ordenamento, ao Relatório Ambiental da AAE, e à delimitação da REN municipal, com recomendações relativamente à REN Bruta e às exclusões da REN. Email - S049978-202108-ARHALG.DPI	RA e RNT alterados em conformidade
ANACOM	Parecer favorável – Não manifestou a sua posição, sendo por este motivo assumida a respetiva concordância (ponto 3 do art.	-

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Avaliação Ambiental Estratégica | Declaração Ambiental

Ponto	Texto	Ponderação
	84º do RJIGT).	
Autoridade Nacional da Aviação Civil	Parecer favorável, email de 6.08.2021	-
ANEPC	Parecer favorável condicionado, à proposta de ordenamento, e ao Relatório Ambiental da AAE, acompanhando o parecer da CCDR e da APA / ARH quanto à delimitação da REN municipal. – Ofício n.º OF/7013/CDOS08/2021, de 21.07.2021	RA e RNT alterados em conformidade
Autoridade Tributária e Aduaneira de Faro	Parecer favorável – Não manifestou a sua posição, sendo por este motivo assumida a respetiva concordância (ponto 3 do art. 84º do RJIGT).	-
ANA – Aeroportos de Portugal	Parecer favorável condicionado – Ofício n.º 728381, de 02.08.2021	RA e RNT alterados em conformidade
Águas do Algarve	Parecer favorável condicionado – Ofício n.º CE.2021.00695, de 5.08.2021	RA e RNT alterados em conformidade
Algar - Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos, S.A.	Parecer favorável – Não manifestou a sua posição, sendo por este motivo assumida a respetiva concordância (ponto 3 do art. 84º do RJIGT).	-
Assembleia Municipal de Faro	Informou que tomou conhecimento e informou que se pronuncia em sede própria.	-
Câmara Municipal de Loulé	Parecer favorável - Ofício n.º 2021,60, S,60,12602, de 03.08.2021.	-
Câmara Municipal de Olhão	Parecer favorável – Emitido verbalmente.	-
Câmara Municipal de S. Brás de Alportel	Parecer favorável – Emitido verbalmente.	-
Capitania do Porto de Faro	Parecer favorável – Ofício n.º 323, de 06.07.2021	-
CCDR – A	Parecer favorável condicionado, relativamente à proposta de ordenamento, ao Relatório Ambiental da AAE e à delimitação da REN municipal. No que respeita à componente acústica, considera-se que o mapa do ruído deverá ser revisto e atualizado - despacho de 6.08.2021 exarado sobre a infº nº I02095-202108-INF-ORD, de 5.08.2021	RA e RNT alterados em conformidade
Direção-Geral de Energia e Geologia	Parecer favorável condicionado.	RA e RNT alterados em conformidade
Direção-Geral do Território	Parecer favorável – Ofício nº DGT S-DGT/2021/5260, de 3.08.2021	
Direção-Geral dos Estabelecimentos Escolares - Direção de Serviços da Região do Algarve	Parecer favorável - despacho exarado na infº nº 02/DSRAL-UIEE/2021, de 5.08.2021	
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve	Parecer desfavorável à proposta de delimitação da RAN e à proposta do regulamento/ Ordenamento, parecer favorável ao Relatório da AAE e nada a opor à proposta da REN - Consubstanciado na informação INF/10317/2021/DRAPALG de 05.08.2021.	RA e RNT alterados em conformidade
Direção Regional de Cultura do Algarve	Parecer favorável condicionado - doc. nº DRF/2005/08-05/1/PDM/534 (C.S:223786), de 5.08.2021	RA e RNT alterados em conformidade
DOCAPESCA, Portos e Lotas	Parecer favorável, email de 6.08.2021	-
E-REDES – Distribuição de Eletricidade, SA (E-REDES)	Parecer favorável – Não manifestou a sua posição, sendo por este motivo assumida a respetiva concordância (ponto 3 do art. 84º do RJIGT).	-
GNR	Parecer favorável - email de 5.08.2021	-

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Avaliação Ambiental Estratégica | Declaração Ambiental

Ponto	Texto	Ponderação
IAPMEI	Parecer favorável – ofº nº2382/2021/DPR-DPLS, de 5.08.2021	-
IP	Parecer desfavorável à proposta de ordenamento e parecer favorável ao Relatório Ambiental da AAE - Ofº nº saída D.2021.2481976, de 6.08.2021	RA e RNT alterados em conformidade
ICNF	Parecer desfavorável, à proposta de ordenamento, ao Relatório Ambiental da AAE e à delimitação da REN - Ofº nº I-017751/2121, ofº nº I-017768/2121 ambos de 6.08.2021	RA e RNT alterados em conformidade
Instituto da Mobilidade e Transportes I.P.	Parecer favorável – Não manifestou a sua posição, sendo por este motivo assumida a respetiva concordância (ponto 3 do art. 84º do RJIGT).	-
Instituto Nacional da Reabilitação	Parecer favorável – Não manifestou a sua posição, sendo por este motivo assumida a respetiva concordância (ponto 3 do art. 84º do RJIGT).	-
Instituto Português do Desporto e da Juventude, I. P.	Parecer Favorável – Of./_SC-DIE_0057/2021, de 06.08.2021.	-
Instituto da Segurança Social, I.P.(ISS)	Parecer favorável - email de 5.08.2021	-
PSP - Faro	Parecer favorável – -de 05.08.2021 (E05926-202108-ORD de 09.2021)	-
Portos de Sines e do Algarve	Parecer favorável, com recomendações, email de 6.08.2021	-
Turismo de Portugal, I P	Parecer favorável condicionado – Informação de Serviço n.º INT/2021/7469, de 30.07.2021 e respetivo despacho	RA e RNT alterados em conformidade
TELECOM/ALTICE PORTUGAL	Parecer favorável – Não manifestou a sua posição, sendo por este motivo assumida a respetiva concordância (ponto 3 do art. 84º do RJIGT).	-
Universidade do Algarve	Referiu que não emite parecer – Não manifestou a sua posição, sendo por este motivo assumida a respetiva concordância (ponto 3 do art. 84º do RJIGT).	-
Redes Energéticas Nacionais, SGPS, S. A.	Parecer favorável – Não manifestou a sua posição, sendo por este motivo assumida a respetiva concordância (ponto 3 do art. 84º do RJIGT).	-

4. RAZÕES QUE FUNDAMENTARAM A APROVAÇÃO DA REVISÃO DO PDMF

O processo de Avaliação Ambiental Estratégica da proposta de Revisão do PDM de Faro foi suportado na análise de cinco FCD – Desenvolvimento Territorial e Requalificação Urbana, Desenvolvimento socioeconómico e Qualificação Humana, Valorização Ambiental e Cultural, Ligação à Ria Formosa e Energia e Alterações Climáticas. Durante o processo foram identificados os principais efeitos (oportunidades e riscos), a fim de apoiar a tomada de decisão relativamente à proposta de plano e assegurar a sustentabilidade da proposta, através de integração de opções mais sustentáveis durante o seu desenvolvimento em fase de planeamento e de execução.



O PDM de Faro apresenta estratégias muito relevantes para a resolução de problemas urgentes no concelho e para atingir os objetivos estratégicos a que se propõe. A forma como estas estratégias estão traduzidas nas medidas do PDM permite à AAE concluir que se reúnem condições para a geração de grandes oportunidades no concelho de Faro.

No decurso da avaliação de cada FCD foi garantida a integração de objetivos de sustentabilidade identificados nos instrumentos que constituem o Quadro de Referência Estratégico para a AAE.

Importa também evidenciar o facto das opções estratégicas que formalizam o Plano terem sido acompanhadas pelas entidades com responsabilidades ambientais específicas, já estão impregnadas de iniciativas de sustentabilidade que as configuram como opções estratégicas ambientalmente úteis.

Durante o processo de AAE não foram evidenciados/identificados impactes ambientais significativos não minimizáveis ou compensáveis decorrentes diretamente das opções estratégicas do Plano.

As diretrizes de seguimento propostas, irão contribuir para uma potenciação dos impactes positivos previstos e para uma mitigação dos impactes negativos. Desta forma, espera-se que a presente proposta de plano se constitua como uma intervenção de planeamento sustentável.

Evidencia-se, no entanto, a importância do acompanhamento da implementação do Plano através do cumprimento do programa de gestão e monitorização ambiental, de forma a monitorizar a evolução dos principais indicadores de sustentabilidade face a metas estabelecidas em documentos estratégicos, e que poderão ter influência direta nas questões relacionadas com o ordenamento do território e na qualidade ambiental do concelho.

Neste contexto, evidencia-se a importância do acompanhamento da implementação do Plano Diretor Municipal de Faro, através da atualização periódica do plano de controlo proposto, de forma a monitorizar a evolução dos principais indicadores de sustentabilidade face a metas estabelecidas em documentos estratégicos, e que poderão ter influência direta nas questões relacionadas com o ordenamento do território e na qualidade ambiental do concelho.

De facto, pelas considerações efetuadas, a proposta de plano apresentada resulta num balanço positivo entre as oportunidades de desenvolvimento criadas e os riscos inerentes.

4.1 ALTERNATIVAS



A par da avaliação FCD a FCD da alteração ao plano proposta, foi avaliada a situação na inexistência de alteração ao Plano.

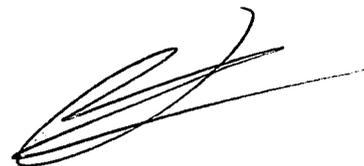
De um modo geral, e pese embora a necessidade de acautelar um conjunto de diretrizes de seguimento para garantir a valorização das oportunidades e a minimização dos riscos associados à sua fase de implementação, considera-se que a alteração de plano procura internalizar de forma adequada os impactes ambientais mais significativos no contexto da sua escala de intervenção, constituindo-se como um contributo bastante positivo para a sustentabilidade do concelho de Faro.

5. MEDIDAS DE CONTROLO PREVISTAS

Vistos e analisados os efeitos previsíveis que resultam da hipotética entrada em vigor do Plano Diretor Municipal de Faro, importa neste ponto identificar um conjunto de medidas de carácter preventivo, suplementares as propostas apresentadas pelo PDM da cidade de Faro, que permitam minorar ou eliminar os efeitos negativos identificados, ou, acessoriamente, possam introduzir melhorias na implementação do Plano. Este procedimento decorre do previsto na alínea f) do n.º 1 do artigo 6º do Decreto-lei no 232/2007, de 15 de junho, que refere que a entidade responsável pela elaboração do Plano deve prever, no relatório ambiental, “as medidas destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar quaisquer efeitos adversos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano ou programa”.

As diretrizes de seguimento constituem orientações que podem contribuir para o acompanhamento dos efeitos do Plano diretor Municipal de Faro, e que melhor integram os princípios e objetivos da sustentabilidade. As recomendações e diretrizes de seguimento que a seguir se apresentam são definidas por FCD.

FCD – DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E REQUALIFICAÇÃO URBANA

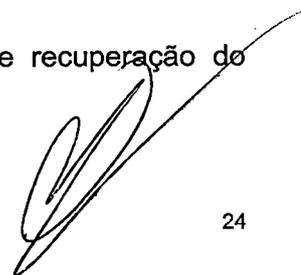


COESÃO E PROMOÇÃO DA EQUIDADE SOCIOTERRITORIAL

- Nos espaços agrícolas abrangidos pela área de Vulnerável à contaminação por nitratos de Faro deverá se obedecer às medidas destinadas a reduzir a poluição das águas causada ou induzida por nitratos de origem agrícola e a impedir a propagação desta poluição definidas na Portaria 259/2012.
- Deverão ser promovidas campanhas de promoção dos produtos locais de qualidade produzidos em regime extensivo de modo a garantir a sustentabilidade das atividades agrícolas e florestais de carácter mais tradicional.
- Respeitar as normas definidas para a utilização de lamas de depuração em solos agrícolas (adotar boas práticas de fertilização com lamas).
- Deverão a ser favorecidas explorações agrícolas extensivas.
- Deverão ainda favorecer-se as práticas agrícolas tradicionais.

HABITAÇÃO

- Privilegiar no solo urbano processos de reabilitação e recuperação do edificado urbano em vez das novas construções.
- Controlar e manter os raios de acessibilidade da população a cada um dos equipamentos, em níveis satisfatórios e adequados.
- Prever a instalação de novos equipamentos nos aglomerados rurais mais isolados e envelhecidos, com o intuito de contrariar o envelhecimento e o abandono destes locais por parte da população residente.
- Garantir número e capacidade de equipamentos adequados às necessidades da população atual e futura, bem como um nível de infraestruturas básicas adequado às exigências ambientais.
- No desenvolvimento de novas áreas habitacionais o município poderá incluir nos conteúdos programáticos a obrigatoriedade de reservar uma percentagem dos fogos previstos para habitação a custos controlados, contribuindo assim para uma maior equidade no acesso a habitação.
- Privilegiar no solo urbanizado processos de reabilitação e recuperação do edificado urbano em vez das novas construções.



REVITALIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- Criação de espaços verdes associados a sistemas de utilização mistos (terrenos agrícolas inseridos nos espaços verdes).
- Controlar e manter os raios de acessibilidade da população a cada um dos equipamentos de lazer público, em níveis satisfatórios e adequados.
- Promover as ações e medidas de requalificação urbana e paisagística definidas no plano.
- Monitorizar a implementação das ações programáticas preconizadas relativas à concretização do ordenamento e requalificação do espaço urbano.

MOBILIDADE

- Deve ser fomentada a implementação de uma rede de percursos pedonais e clicáveis urbanos e que esta passe pelos diversos serviços administrativos, culturais, equipamentos, espaços verdes e comerciais tornando-a mais funcional e apelativa.
- Os percursos pedonais e clicáveis deverão ser de fácil leitura e possuir as condições de conforto e segurança adequadas de modo a constituir opções atrativas para a população no acesso as diferentes funções urbanas previstas no plano.
- Evitar que o trânsito que não se dirige especificamente para a cidade, muito particularmente o de veículos pesados, circule pelo centro da vila, mas que utilize a variante a Faro.
- Promover a reorganização e/ou criação de redes de transporte público coletivo de baixa intensidade ou a pedido, valorizando a intermodalidade, que assegurem a coordenação de horários entre os serviços rodoviários e os modos de transporte suaves e menos poluentes (pedonal e ciclovia).
- Criar incentivos locais para a adoção de padrões de mobilidade sustentável no concelho, e sensibilizar os operadores de transporte público, e a população em geral, para essa atuação;



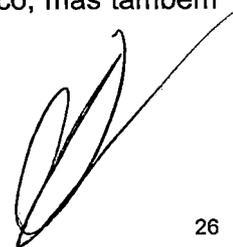
PREVENÇÃO E DIMINUIÇÃO DA OCORRÊNCIA DE ACIDENTES GRAVES

- Assegurar o cumprimento do DL 150/2015, de 12 de julho relativamente as unidades industriais abrangidas pelo regime jurídico da prevenção de acidentes graves.
- Implementação das medidas do Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.
- Implementação das medidas do Plano Especial de Emergência para Riscos Químicos de Faro – Plano de Emergência Externo da BP Faro (atualmente RUBIS Faro).
- Avaliação das indústrias concelhias com planos de emergência internos.
- Criação de incentivos para a implantação de indústrias altamente tecnológicas e que apresentem baixos riscos de atividade.
- Garantir uma adequada resposta às emergências decorrentes de riscos tecnológicos que coloquem em causa a saúde e a vida humana e os recursos naturais e económicos.
- Precaver na revisão do Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil o efeito dominó recorrente da maior concentração industrial.
- Revisão dos Planos de Emergência de acordo com o quadro legal vigente.

FCD – DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÓMICO E QUALIFICAÇÃO HUMANA

TURISMO

- Assegurar que os novos empreendimentos turísticos incorporam as soluções tecnológicas e organizativas existentes mais eficientes do ponto de vista energético - ambiental, exigindo a adoção de sistemas de gestão ambiental como condição ao licenciamento turístico.
- Conservação dos valores culturais do concelho.
- Recomenda-se que os eventos sejam não só de carácter turístico, mas também potenciadas para os habitantes locais.



- Sensibilização dos operadores turísticos, promotores, agentes de viagens, empregados e turistas para a aplicação do Código Mundial de Ética do Turismo.
- Promover o desenvolvimento de projetos turísticos em solo rural privilegiando a recuperação e requalificação de edifícios e espaços de especial interesse patrimonial, cultural ou paisagístico;
- Desenvolver uma estratégia de marketing turístico em articulação com as atividades culturais e valores patrimoniais, de modo a potenciar sinergias económicas.
- Atrair para o concelho o tipo de turismo que valorize o património natural e cultural de Faro, em respeito pelo ordenamento do território e pela conservação da natureza. Recomenda-se a integração de requisitos de sustentabilidade ambiental para a aprovação de projetos turísticos.
- Monitorizar as motivações turísticas e nível de satisfação dos visitantes de Faro.
- Assegurar a compatibilização da ocupação turística com a manutenção dos valores naturais, das linhas de água e da paisagem.
- Promoção de floresta como recurso turístico e de lazer.
- Promover a fixação de iniciativas turísticas em meio rural com viabilidade económica e ambiental, devidamente enquadrada na paisagem.

ATRATIVIDADE EMPRESARIAL

- Criar condições para a fixação e atração de empresas disponibilizando todas as infraestruturas ambientais e tecnológicas.
- Deverá ser favorecida a instalação de atividades que promovam a diversidade da oferta de produtos turísticos e endógenos, visando a divulgação do património e dos produtos locais.
- Promoção de uma política ambiental nos espaços de atividades económicas concelhios.
- Promover o empreendedorismo e a iniciativa empresarial para a diversificação da atividade económica no concelho;



- Privilegiar o apoio a empresas que valorizem os recursos endógenos e gerem emprego.
- Promover a implementação de Sistemas de Gestão Ambiental (SGA) nas atividades industriais, nomeadamente através do desenvolvimento e implementação de um programa municipal de certificação ambiental.

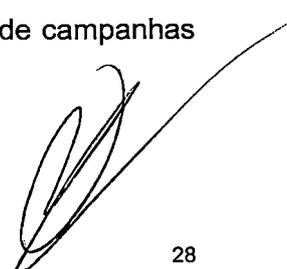
QUALIFICAÇÃO HUMANA

- Sempre que possível, e em situações de igual de circunstâncias, deve favorecer-se a utilização de serviços e recursos (humanos e materiais) regionais.
- Criar condições que promovam a fixação da população, quer em termos de emprego quer em termos de qualidade de vida urbana.
- Fomentar ações de formação nas áreas de maior necessidade e em articulação com as necessidades das empresas.
- Promover políticas de qualificação progressiva da população ativa desempregada.
- Promover a qualificação profissional dos recursos humanos orientada para as necessidades e especificidades do concelho e da região.

FCD – VALORIZAÇÃO AMBIENTAL E CULTURAL

QUALIDADE AMBIENTAL

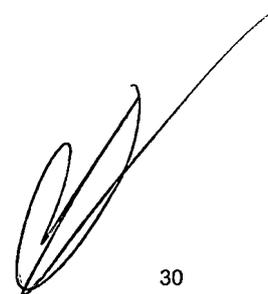
- Assegurar a correta implementação dos sistemas de recolha seletiva de RSU, qualificar as infraestruturas de gestão de forma a desviar matéria orgânica de aterro, incrementar a valorização multimaterial e valorizar energeticamente os resíduos não recicláveis.
- Implementar uma política de gestão de resíduos urbanos biodegradáveis (RUBs).
- Aumentar a taxa de separação de resíduos, através da realização de campanhas de sensibilização ambiental dirigidas a vários tipos de público-alvo.



- Assegurar que os novos equipamentos públicos, indústrias e empreendimentos turísticos incorporam soluções tecnológicas e organizativas mais exigentes do ponto de vista do tratamento dos resíduos gerados.
- Controle da qualidade das águas subterrâneas e superficiais.
- Favorecer a utilização de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis nos espaços verdes e equipamentos públicos aumentando a infiltração de água no solo.
- Promover ações de sensibilização de preservação dos recursos hídricos.
- Promover a proteção e preservação dos recursos hídricos do concelho.
- Medidas que visem a preservação das linhas de água e respetivas margens, mais especificamente a promoção do desenvolvimento de vegetação ripícola,
- Utilização de água residual tratada proveniente de estações de tratamento de águas residuais urbanas, em usos que se considerem viáveis, nomeadamente, na lavagem de pavimentos urbanos e de veículos, na limpeza de coletores e na rega de espaços verdes.
- Vigilância periódica do funcionamento da rede de drenagem de águas pluviais.
- Recomenda-se a articulação do PDM com os instrumentos de gestão e planeamento dos recursos hídricos, assegurando que o plano contribui para o alcance das metas e objetivos do Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve outros instrumentos de planeamento e gestão de recursos hídricos em vigor no município.
- Promover intervenções de valorização das áreas ribeirinhas.
- Garantir a manutenção da rede de saneamento de água de modo a minimizar descargas de emergência e perdas.
- Implementação de planos de controlo e monitorização das águas residuais tratadas no município, garantindo a adoção de medidas que contribuam gradualmente para a sua melhoria e evitem a sua degradação dos valores naturais.
- Garantir bons níveis de eficiência de tratamento da Etar's do município.



- Assegurar que os novos equipamentos públicos, parques empresariais, indústrias e empreendimentos turísticos incorporam soluções tecnológicas e organizativas mais exigentes do ponto de vista do tratamento de águas residuais.
- Identificação e controlo de possíveis locais de descarga de águas residuais não tratadas e promover a sua eliminação.
- Deverá ser avaliada a possibilidade de reutilização de água tratada para a rega de espaços verdes, especialmente durante a época estival.
- Deve ser avaliada a instalação de um sistema de recolha de águas pluviais e posterior reutilização, por exemplo na rega de espaços verdes, campos desportivos e na lavagem de pavimentos.
- Devem ser incentivadas medidas de reutilização das águas pluviais, nomeadamente em instalações sanitárias. A redução de impostos municipais nas unidades que implementem medidas deste tipo poderá contribuir para a adesão dos operadores industriais.
- Garantir intervenções qualitativas de promoção do uso eficiente da água no que diz respeito ao setor urbano e industrial (de acordo com as medidas previstas no PNUEA).
- De acordo com o sugerido no Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água sugere-se que seja controlada a pressão na rede de abastecimento público de água, pois maiores pressões induzem maiores consumos e maiores perdas.
- Garantir a manutenção da rede de abastecimento de água de modo a minimizar as perdas e fugas.
- Implementar uma política de certificação de eficiência hídrica de novas edificações.
- Recomenda-se o desenvolvimento de um programa de monitorização específico para as áreas sujeitas a desafetação de REN, designadamente aquelas classificadas como de infiltração máxima, de risco de cheia, de cabeceiras de linhas de água ou em áreas florestais onde poderá ocorrer a contaminação de cursos de água, a redução de água nos aquíferos, o aumento do risco de erosão e a escorrência superficial.



- Garantir o cumprimento ao critério de incomodidade, definido na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, para as atividades ruidosas de caráter permanente (atividades económicas).
- Deverá garantir-se o afastamento das edificações com usos sensíveis dos espaços de atividades económicas ou existentes de modo a garantir o cumprimento dos limites sonoros aplicáveis.
- Preservar zonas mistas com níveis sonoros regulamentares.
- Corrigir zonas mistas com níveis sonoros não regulamentares.
- Para atenuar os efeitos do ruído proveniente do tráfego automóvel, deverão ser utilizados pavimentos com melhor desempenho na absorção acústica, que podem originar uma redução na emissão do ruído de tráfego rodoviário entre os 3 e os 5 dB (A). Outra medida que poderá ser considerada é a redução da velocidade máxima autorizada nas vias urbanas, que pode permitir uma redução de cerca de 6 a 8 dB (A), mantendo-se inalterado o volume de tráfego.
- Dar cumprimento ao exigido pelo Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, consubstanciado no Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de julho.
- Os equipamentos utilizados nas ações de manutenção, nomeadamente máquinas de corte de relva e manutenção da vegetação, devem obedecer aos valores limites de potência sonora estipulados no anexo II do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro.
- Apresentar à Assembleia Municipal, de dois em dois anos, um relatório sobre o estado do ambiente acústico concelhio (exceto quando esta matéria integre o relatório sobre o estado do ambiente municipal (cf. Artigo 10.º do Decreto-lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro).
- Sempre que possível, proceder-se ao estabelecimento de barreiras acústicas recorrendo à utilização de árvores e arbustos de espécies adequadas uma vez que estes cumprem a dupla função de barreira acústica e de sumidouro de dióxido de carbono.
- As obras de reconversão das vias, bem como todas as obras que possam afetar o tráfego rodoviário, devem ser efetuadas em épocas de menor tráfego e planeadas

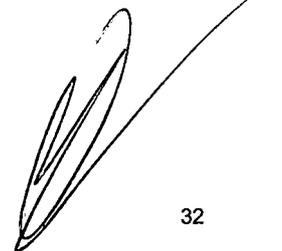


adequadamente, de modo a minimizar os condicionamentos à mobilidade rodoviária e a degradação da qualidade do ar.

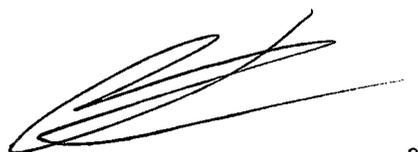
- Promoção e acompanhamento da gestão florestal, de modo a assegurar o equilíbrio entre a utilização da biomassa florestal como matéria-prima e a sua função como sumidouro de dióxido de carbono.
- Criação de condições que favoreçam a adoção de meios de transporte mais sustentáveis (mobilidade sustentável) que além de beneficiar o ambiente urbano, em termos de qualidade do ar, também melhora a comodidade acústica e a vivência urbana.
- Promover o uso do transporte coletivo em vez do individual e criação de incentivos à utilização de transporte coletivo.
- Promover a utilização de meios de transporte mais sustentáveis (cicláveis).

ÁREAS NATURAIS

- Realização das operações de limpeza das áreas de perigosidade elevada e muito elevada existentes nos perímetros urbanos definidos.
- Garantir a implementação das medidas definidas no plano e assegurar a aplicação do Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios.
- Garantir que a florestação ou reflorestação deve recorrer à utilização intercalada de espécies autóctones específicas, com comportamentos diferenciados em matéria de combustão e que promovam a contenção dos incêndios.
- Garantir que nas áreas de maior risco de incêndio as novas edificações devem favorecer a seleção dos materiais de construção que apresentem maior resistência ao fogo.
- Manutenção e limpeza periódica das faixas exteriores de proteção contra os incêndios florestais na envolvente das edificações de acordo com a priorização do risco.
- Avaliar a eficácia das medidas de prevenção e combate aos incêndios florestais definidas pelo PMDFCI.



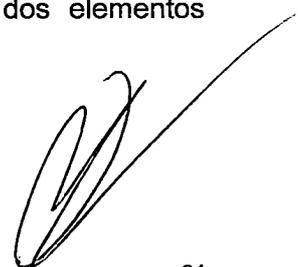
- Implementação das medidas do Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.
- Limpeza florestal regular dos terrenos - Limpeza seletiva de matos, acessos e caminhos, faixas corta fogos, aceiros, pontos de água, etc..
- Elaboração de relatórios de situações de risco e/ou emergência face à probabilidade/ocorrência de incêndio florestal ou sobre património edificado, com avaliação do espaço ardido (número de acontecimentos, ha de área ardida, edifícios afetados, população humana afetada), tempos de resposta dos meios de intervenção (min) bem como das perdas patrimoniais em consequência de incêndio (euros).
- Salvar a afetação de solos para a construção das infraestruturas rodoviárias com novos traçados, previstas nas intervenções estratégicas, não constitua um risco de alteração de usos de solos rurais ou pertencentes à RAN e REN.
- Assegurar uma manutenção cuidada dos espaços verdes e dos espaços da estrutura ecológica.
- Desenvolver um conjunto de percursos de interpretação ambiental do concelho que tenham em atenção os valores naturais em presença.
- Sensibilização ambiental da população.
- Promover a implementação das medidas de gestão da RN2000.
- Acompanhar as ações, atividades ou projetos condicionados a parecer vinculativo do ICNF.
- Promover estudos de caracterização dos valores ecológicos (fauna, flora e habitats) existentes no concelho, fomentando a atualização da sua distribuição espacial e integração da cartografia no planeamento municipal.
- Realizar campanhas, quando necessárias, de controlo das espécies exóticas invasoras nos espaços verdes.
- Garantir o cumprimento do regime de ocupação da estrutura ecológica definida no regulamento.
- Promover a proteção e preservação dos componentes da estrutura ecológica municipal.



- Desenvolvimento de um Guia de Boas Práticas para a implementação e gestão das áreas da estrutura ecológica municipal.
- Sensibilizar os agentes da área do planeamento para a compatibilização de interesses ecológicos e socioeconómicos.
- Promover ações de sensibilização que visem a adoção de atitudes e comportamentos ambientalmente adequados, tendo em vista a preservação e valorização da floresta.
- Criação de zonas de intervenção florestal, dado que estas permitem um ordenamento florestal mais eficiente e sustentável.
- Promover a introdução de espécies autóctones.
- Elaborar um Plano Estratégico de Desenvolvimento Florestal que contribua para a melhoria do ambiente e minimização dos impactes sobre a floresta, procurando induzir boas práticas na sociedade em geral, numa visão de responsabilidade social e de desenvolvimento sustentável.
- Incentivar a aplicação do Código de Boas Práticas para uma Gestão Florestal Sustentável por parte dos proprietários e gestores florestais, bem como a certificação da qualidade de acordo com a Norma Portuguesa (NP 4406/2005).
- Promover ações de florestação nas áreas ardidadas tendo em conta os princípios e objetivos do PROF do Algarve.
- Promover as ações de erradicação de espécies invasoras e monitorizar as áreas de ocorrência de espécies invasoras.

PATRIMÓNIO CULTURAL E PAISAGEM

- Monitorizar a preservação e conservação do património edificado e as iniciativas reabilitação do património.
- Estabelecer critérios para o licenciamento de iniciativas turísticas e de espetáculos no património edificado, de modo a assegurar a integridade dos elementos arquitetónicos dos edifícios;



- Deverá ser promovida a salvaguarda e valorização de forma integrada do património, sempre que seja necessária a execução de infraestruturas que tragam implicações sobre este património.
- Garantir a inventariação dos valores patrimoniais do concelho e a sua atualização.
- Dinamizar e valorizar circuitos turísticos e culturais como forma de promoção dos valores culturais.
- Sugere-se que sejam desenvolvidos programas culturais específicos dirigidos aos diferentes grupos da população, que integrados numa programação geral do concelho contribuam de forma coerente para a dinamização e enriquecimento cultural da mesma.
- Investir na valorização do património cultural e histórico em articulação com o património natural e a paisagem, procurando estabelecer sinergias com o desenvolvimento de atividades económicas relacionadas com a cultura e o lazer.
- Desenvolver e implementar um programa de promoção da qualidade do património edificado e atividades culturais que constituem uma marca do Concelho.
- Fomento da inclusão, em planos e programas futuros a elaborar pela autarquia, do registo dos hábitos culturais dos seus habitantes, de forma a ir ao encontro das suas necessidades.
- Definir objetivos de qualidade paisagística para as unidades de paisagem.
- Garantir a integração harmoniosa de empreendimentos turísticos e industriais, de forma a promover a preservação da natureza e da biodiversidade e a minimização dos impactes visuais na paisagem.
- Promover ações de sensibilização que visem a adoção de atitudes e comportamentos ambientalmente adequados, tendo em vista a preservação e valorização paisagística, nomeadamente no que respeita à deposição ilegal de resíduos, à edificação em áreas rurais e à diminuição do impacto visual das novas edificações.
- Promover o turismo de qualidade que respeite os valores naturais;

FCD – LIGAÇÃO COM A RIA FORMOSA



VALORIZAÇÃO DA RIA FORMOSA

- Promover o turismo de qualidade que respeite à valorização da Ria Formosa;
- Sensibilizar os agentes da área do planeamento para a compatibilização de interesses ecológicos e socioeconómicos.
- Promover a implementação das medidas de gestão da RN2000.
- Promover a proteção e preservação dos componentes da estrutura ecológica municipal.
- Dinamizar e valorizar circuitos turísticos e culturais como forma de promoção dos valores naturais.
- Assegurar e a salvaguardar que novos usos na Ria Formosa não adicionem pressões significativos ao sistema lagunar.

ACESSO ÀS PRAIAS

- Acompanhar a evolução do número de passageiros do transporte fluvial entre Faro e Ilhas.
- Realização de ações de manutenção e inspeção periódica da ponte.

VULNERABILIDADE

- Implementação do Plano Municipal de Emergência Civil.

FCD – ENERGIA E ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS

EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

- Promover a utilização de fontes de energia renováveis, através, por exemplo, de benefícios fiscais municipais.
- Premiar a adoção de técnicas de construção sustentável, através da redução de custos do licenciamento desse tipo de projetos.

- Promover a eficiência e certificação energética dos edifícios municipais.
- Introduzir tecnologias de energia renovável na iluminação pública.
- Estabelecer normas que promovam a eficiência energética dos edifícios residenciais e de serviços, nomeadamente no que se refere ao estímulo à utilização de fontes de energia solar para aquecimento de águas.
- Desenvolver e implementar um sistema de contabilização e monitorização do desempenho energético do plano.
- Cumprir a legislação em vigor relativa à Certificação Energética de Edifícios, principalmente para edifícios a construir ou remodelar.
- Garantir que os edifícios novos ou remodelados possuem elevada eficiência energética, utilizando equipamentos que promovam a utilização sustentável da energia.
- Nos equipamentos deverá sempre equacionar-se a possibilidade de integração de equipamentos/mecanismos de aproveitamento energético a partir de fontes renováveis (sistemas solares térmicos e fotovoltaicos, etc).
- Nas áreas urbanizáveis propostas deverá determinar-se a orientação dos edifícios que garanta uma melhor exposição solar e consequentemente um menor consumo energético, nomeadamente para a obtenção de conforto térmico e para a renovação do ar interior.

ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS

- Monitorizar o potencial e a evolução da produção de energia renovável e o consumo de energia municipal, desenvolvendo e mantendo atualizada uma matriz energética municipal, procurando-se assegurar estrategicamente que as emissões de GEE no Concelho mantêm uma tendência decrescente e que a capacidade de sequestro de carbono mantêm uma tendência inversa.
- Promover o uso do transporte coletivo em vez do individual.
- Promover uma iluminação pública mais eficiente.
- Assegurar uma monitorização dos galgamentos costeiros na Ilha de Faro, incluindo os locais de edificação 'indevida' (espaços naturais e paisagísticos – área costeira e lagunar terrestre).



Para além das medidas de controlo e seguimento supracitadas, foram igualmente elaboradas orientações para a implementação de um programa de seguimento. Com isto, pretende-se verificar a adoção das medidas previstas na declaração ambiental, a fim de identificar e corrigir os efeitos negativos imprevistos, monitorizando a AAE do Plano.

Na tabela seguinte apresentam-se os indicadores de sustentabilidade e respetivas metas que servirão de base à implementação do Plano de Controlo, durante o período de execução do Plano.

Tabela 11. Proposta de revisão do Plano de Controlo.

FCD Desenvolvimento territorial e Requalificação Urbana

FCD	Crítérios	Indicadores	Unidades	Possíveis Fontes de Informação
Desenvolvimento Territorial e Requalificação Urbana	Coesão e da promoção equidade da socioterritorial	▪ Área ocupada por explorações do setor primário	▪ m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Instituto Nacional de Estatística (INE)
		▪ Variação da área da Reserva Agrícola Nacional (RAN)	▪ m ²	
		▪ Variação populacional e índices de dependência em freguesias rurais	▪ n.º e %	
		▪ Número de atividade do setor primário certificadas	▪ n.º	
		▪ Número de infraestruturas e equipamentos agrícolas	▪ n.º	
		▪ Número de eventos culturais relacionados com a ruralidade	▪ n.º	
	Habitação	▪ Variação da população e estrutura etária dos residentes	▪ n.º	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Instituto Nacional de Estatística
		▪ Relação entre os alojamentos vagos e novas construções	▪ n.º e %	
		▪ Relação de alojamentos ocupados e alojamentos vagos	▪ n.º e %	
		▪ Variação dos serviços e equipamentos sociais discriminados por grupo social	▪ n.º	
		▪ Percentagem de habitações a custos controlados em novas áreas urbanas ou áreas urbanas requalificadas	▪ %	
		▪ Variação da taxa de reabilitação de edifícios degradados	▪ %	
	Revitalização do espaço público	▪ Número de equipamentos e infraestruturas de lazer público	▪ n.º	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Instituto Nacional de Estatística ▪ Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
		▪ Evolução da área de espaço público por tipologia (ex: espaços verdes, estacionamentos)	▪ ha	
		▪ Variação da área de estrutura ecológica urbana	▪ ha	

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Avaliação Ambiental Estratégica | Declaração Ambiental

FCD	Critérios	Indicadores	Unidades	Possíveis Fontes de Informação
	Mobilidade	▪ Reabilitação de áreas críticas (ex: frente ribeirinha)	▪ ha e n.º	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Instituto Nacional de Estatística
		▪ Evolução da repartição modal do concelho	▪ %	
		▪ Variação do tempo de deslocação por modo de transporte	▪ min	
		▪ Variação da rede de transporte público/coletivo	▪ n.º de carreiras	
		▪ Variação da rede pedonal e de cicloviás	▪ Km	
	Prevenção e diminuição da ocorrência de acidentes graves	▪ Variação da rede viária	▪ km	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Agência Portuguesa do Ambiente
		▪ Variação da área ocupada por estabelecimentos (abrangidos pelo decreto-Lei n.º 150/2015, de 05 de agosto)	▪ ha	
		▪ Variação da área condicionada pela presença dos estabelecimentos de risco	▪ ha	
		▪ Variação das áreas urbanas, turísticas, industriais e de uso público relevantes, integradas em zonas condicionadas	▪ ha	

FCD Desenvolvimento Socioeconómico e Qualificação Humana

FCD	Critérios	Indicadores	Unidades	Possíveis Fontes de Informação
Desenvolvimento Socioeconómico e Qualificação Humana	Turismo	▪ Variação do número de estabelecimentos, quartos e da capacidade de alojamentos no turismo em espaço rural	▪ n.º	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Instituto Nacional de Estatística ▪ Turismo de Portugal
		▪ Variação do número de percursos turísticos por tipologia (Património Cultural e Natural)	▪ n.º	
	Atratividade Empresarial	▪ Variação do número de empresas por setor de atividade	▪ n.º	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Instituto Nacional de Estatística
		▪ Volume de negócios das empresas	▪ n.º	
		▪ Taxa de ocupação dos espaços de atividades económicas	▪ %	
	Qualificação Humana	▪ Variação da taxa de ocupação dos equipamentos de ensino	▪ %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Instituto Nacional de Estatística ▪ Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve ▪ Direção Regional de Educação do Algarve ▪ Instituto de Emprego e Formação Profissional ▪ Agência para a Sociedade do Conhecimento ▪ Pordata
		▪ Variação do nível de educação da população	▪ %	
		▪ Variação da taxa de desemprego por setor de atividade	▪ %	

FCD Valorização Ambiental e Cultural

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Avaliação Ambiental Estratégica | Declaração Ambiental

FCD	Critérios	Indicadores	Unidades	Possíveis Fontes de Informação
Valorização Ambiental e Cultural	Qualidade Ambiental	▪ Variação do índice de qualidade do ar	▪ n.º de dias em que o índice da qualidade do ar é de "Bom" ou "Muito Bom"	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Agência Portuguesa do Ambiente ▪ Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve ▪ Sistema Nacional de Informação de Recursos Hídricos ▪ Instituto Regulador de Águas e Resíduos ▪ Pordata ▪ Mapa de Ruído ▪ FAGAR e ALGAR ▪ Sociedade Ponto Verde ▪ Autoridade Nacional de Proteção Civil ▪ Escola Nacional de Bombeiros
		▪ Variação da qualidade da água subterrânea e superficial	▪ Índice de qualidade	
		▪ Variação da população afetada pelo ruído	▪ %	
		▪ Evolução da população servido por sistemas de recolha seletiva de RU's	▪ %	
		▪ Evolução da área de domínio hídrico em espaços verdes/estrutura ecológica urbana	▪ ha	
		▪ Ocorrências de cheias e inundações	▪ N.º	
	Áreas Naturais	▪ Capacidade de carga turística/intensidade turística	▪ n.º e %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Agência Portuguesa do Ambiente ▪ Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve ▪ Instituto Nacional de Estatística ▪ Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas
		▪ Evolução da estrutura ecológica e valorização de áreas naturais/classificadas e espécies existentes	▪ n.º e ha	
		▪ Evolução da execução das ações e medidas de ordenamento preconizadas para as áreas naturais/classificadas	▪ n.º	
		▪ Variação da área da reserva Ecológica Nacional (REN)	▪ ha	
		▪ Variação dos incêndios florestais (área ardida) e risco de incêndio florestal	▪ n.º e ha	
	Património Cultural Paisagem	▪ Variação de elementos patrimoniais classificados	▪ n.º	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve ▪ IGESPAR
		▪ Projetos de requalificação do património executados	▪	
		▪ Variação da despesa municipal em atividades culturais	▪ Milhares de euros	

FCD Ligação à Ria Formosa

FCD	Critérios	Indicadores	Unidades	Possíveis Fontes de Informação
Ligação à Ria Formosa	Valorização da Ria Formosa	▪ Evolução do número de espaços de recreio e lazer na frente ribeirinha	▪ n.º	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve ▪ Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas
		▪ Ações de conservação da biodiversidade e habitats	▪ N.º	
		▪ Variação do número de habitações na Ria	▪ n.º	
		▪ Variação da qualidade da água na Ria Formosa	▪ Bom, Medíocre, Inferior a bom, Superior a bom.	
	Acesso às praias	▪ Variação do número de utilizadores	▪ n.º	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Comissão de Coordenação e

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Avaliação Ambiental Estratégica | Declaração Ambiental

FCD	Critérios	Indicadores	Unidades	Possíveis Fontes de Informação
	Vulnerabilidade	▪ Distância entre pontos de acesso	▪ km	Desenvolvimento Regional do Algarve
		▪ Variação da percentagem de área sujeita a riscos naturais e tecnológicos	▪ %	▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
		▪ Vulnerabilidade à erosão costeira/evolução da linha de costa	▪ m/ano (recuo da linha costeira) ou km (área linear sujeita a ser afetada).	
		▪ Área de habitats destruídos	▪ ha	• Câmara Municipal de Faro • Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
▪ Área de habitats requalificados				

FCD Energia e Alterações Climáticas

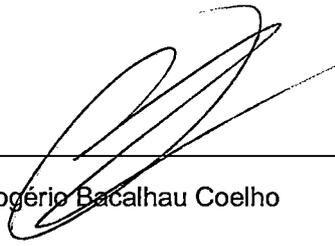
FCD	Critérios	Indicadores	Unidades	Possíveis Fontes de Informação
Energia e Alterações Climáticas	Eficiência Energética	▪ Variação do consumo de energia em edifícios e iluminação pública	▪ Kwh	▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve ▪ ADENE ▪ DGEG – Direção Geral de Energia e Geologia
		▪ Variação do consumo de energia por setor de atividade/habitante	▪ Kwh/hab e Kwh	
		▪ Variação do número de ações e medidas para a promoção da eficiência energética	▪ n.º	
	Alterações Climáticas	▪ Variação das emissões de GEE por setor de atividade	▪ Ton/Km ²	▪ Câmara Municipal de Faro ▪ Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
		▪ Número de eventos meteorológicos e naturais extremos	▪ n.º	
		▪ Variação do número de ações e medidas de mitigação e adaptação às alterações climáticas	▪ n.º	



Data e Assinatura

Faro, 11 de julho de 2024

O Presidente da Câmara Municipal de Faro



Rogério Bacalhau Coelho

PROMOTOR: Município de Faro

DOCUMENTO: Declaração Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica da Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

RESPONSÁVEL: Presidente da Câmara Municipal de Faro, Rogério Bacalhau Coelho

DATA: 11 de julho de 2024

MUNICÍPIO DE FARO

Aviso n.º 20948/2024/2

Sumário: Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro.

Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro

Sophie Matias, Vereadora do Pelouro das Infraestruturas e do Urbanismo, faz saber que, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º e do n.º 1 do artigo 92.º e para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Assembleia Municipal, em reunião extraordinária de 11 de julho de 2024, deliberou aprovar, por maioria, a Proposta Final de Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro, submetida sob a Proposta n.º 226/CM/2024 e a Proposta n.º 250/CM/2024.

Faz saber que manda publicar o Regulamento do Plano, a Planta de Ordenamento desdobrada em: 1.1 Planta de Organização do Modelo Territorial; 1.2 Planta de Património Cultural; e 1.3 Planta de Riscos e Salvaguardas; a Planta de Condicionantes desdobrada em: 2.1. Planta dos Riscos Naturais, Património, Infraestruturas e Atividades Perigosas; 2.2 Planta de Risco de Incêndio Rural; 2.3 Planta da Reserva Agrícola Nacional e 2.4 Planta da Reserva Ecológica Nacional; e depositar todos os elementos que constituem o Plano e o acompanham e a Deliberação da Assembleia Municipal que o aprova, em conformidade com o n.º 1 e a alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT.

Faz saber, ainda, que o Plano Diretor Municipal de Faro que ora se publica entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*, em cumprimento do n.º 1 do artigo 147.º do Regulamento do Plano, e que, que nos termos do n.º 1 do artigo 94.º e do n.º 2 do artigo 193.º do RJIGT, o plano pode ser consultado no sítio eletrónico em www.cm-faro.pt.

E para que conste, manda publicar o presente Aviso na comunicação social e afixar nos lugares públicos de estilo, em cumprimento da alínea b), do n.º 3 do artigo 6.º do RJIGT e do artigo 56.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

19 de agosto de 2024. — A Vereadora das Infraestruturas e do Urbanismo, Arqt.ª Sophie Matias.

Deliberação

Ponto 1

Aos onze dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro, a Assembleia Municipal de Faro, reunida em sessão extraordinária, no Salão Nobre dos Paços do Município, apreciou e votou o solicitado na Proposta n.º 226/2024/CM, respeitante à aprovação da Proposta Final da Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro, conforme apresentado no ofício n.º 4992, de 27/06/2024, da Câmara Municipal de Faro.

Posto este assunto à votação, obteve-se o seguinte resultado:

Contra: CDU (2) — 2 Votos

Abstenções: CH (01), PS (10), BE (01) e IND (01) — 13 votos

Favor: PSD (9), CDS (2), IL (01), MPT (01) e PPM (01) — 14 votos

Não participaram na votação os membros Sérgio Martins (CDU) e Teresa Correia (PSD), por impedimento.

A Proposta n.º 226/2024/CM foi aprovada por maioria.

Ponto 2

Aos onze dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro, a Assembleia Municipal de Faro, reunida em sessão extraordinária, no Salão Nobre dos Paços do Município, apreciou e votou o solicitado na

Proposta n.º 250/2024/CM, respeitante à supressão da omissão no artigo n.º 126.º do Regulamento da Proposta Final da Revisão do Plano Diretor Municipal de Faro, conforme apresentado no ofício n.º 5339, de 10/07/2024, da Câmara Municipal de Faro.

Posto este assunto à votação, obteve-se o seguinte resultado:

Contra: (0)

Abstenções: (0)

Favor: PSD (9), CDS (02), CH (01), IL (01), MPT (01), PPM (01), PS (10), CDU (02), BE (01) e IND. (01)- 29 votos

Não participaram na votação os membros Sérgio Martins (CDU) e Teresa Correia (PSD), por impedimento.

A Proposta n.º 250/2024/CM foi aprovada por UNANIMIDADE dos presentes.

11 de julho de 2024. — Pelo Presidente da Assembleia Municipal, o Primeiro-Secretário, Francisco Soares. — Pelo Primeiro-Secretário, a Segunda-Secretária, Cláudia Luz. — Pela Segunda-Secretária, a Primeira Suplente da Bancada do PSD, Berta Dias.

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O Plano Diretor Municipal de Faro, doravante designado por PDMF, destina-se a regular a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de abrangência, a qual se encontra delimitada na Planta de Ordenamento.

Artigo 2.º

Objetivos estratégicos

1 — O PDMF assume como estratégia, dinamizar de forma sustentada os pilares de desenvolvimento do concelho de Faro, aliando a história à modernidade, a preservação dos recursos naturais à promoção turística e à competitividade económica, por forma a melhorar equitativamente a qualidade de vida da população.

2 — São objetivos do PDMF:

- a) Afirmar Faro como Centro Geoestratégico do Algarve;
- b) Potenciar as Urbanidades, o Turismo, a Cultura e o Ambiente;
- c) Promover o Conhecimento e a Sociedade inclusiva;
- d) Mobilizar a Economia Plurissectorial.

Artigo 3.º

Composição do plano

1 — O PDMF é constituído pelos seguintes documentos:

a) Regulamento e respetivos anexos:

- i) Anexo I — Planta dos Planos de Urbanização e de Pormenor em Vigor;
- ii) Anexo II — Servidões e Restrições de Utilidade Pública;



- iii) Anexo III – Imóveis, Conjuntos e Sítios Classificados e em Vias de Classificação;
- iv) Anexo IV – Património Cultural – Inventariado;
- v) Anexo V – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;
- vi) Anexo VI – Projeto de Intervenção e Requalificação da Ilha da Culatra – Núcleo da Culatra.

b) Planta de Ordenamento, desagregada nas seguintes plantas:

- i) Modelo de Organização do Território;
- ii) Património Cultural;
- iii) Riscos e Salvaguardas.

c) Planta de Condicionantes, desagregada nas seguintes plantas:

- i) Recursos Naturais, Património, Infraestruturas e Atividades Perigosas;
- ii) Risco de Incêndio;
- iii) Reserva Ecológica Nacional;
- iv) Reserva Agrícola Nacional.

2 – Acompanham o PDMF os seguintes elementos:

- a) Relatório do Plano;
- b) Avaliação Ambiental Estratégica: Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico;
- c) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- d) Plantas e Estudos de Caracterização e Diagnóstico;
- e) Planta de Enquadramento Regional;
- f) Planta da Situação Existente;
- g) Planta de Compromissos;
- h) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- i) Participações recebidas em sede de Discussão Pública e respetivo Relatório de Ponderação;
- j) Ficha de Dados Estatísticos.

3 – Para além dos elementos identificados no número anterior, o PDMF é ainda acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório de Conformidade com o Plano Setorial da Rede Natura 2000 e respetivas Plantas de Valores Naturais;
- b) Mapa de Ruído;
- c) Carta Educativa;
- d) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI);
- e) Plano Municipal de Emergência.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial

1 – No território abrangido pelo PDMF vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

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

b) Plano Rodoviário Nacional (PRN), instituído pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;

c) Plano Nacional da Água (PNA), publicado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;

d) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto e retificado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro;

e) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF ALG), publicado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro, retificado através da Declaração de Retificação n.º 12/2019, de 12 de abril, alterado pela Portaria n.º 18/2022 de 5 de janeiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 7-A/2022, de 4 de março.

f) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;

g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRH), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, republicado em anexo à Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

h) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 51/2016, de 20 de setembro, republicado em anexo à Declaração de Retificação n.º 22-A/2016, de 18 de novembro;

i) Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António, publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de outubro de 2016 e alterado por adaptação pelo Aviso n.º 5221-C/2023, de 10 de março;

j) Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de setembro;

k) Os Planos de Urbanização:

i) Plano de Urbanização do Vale da Amoreira, aprovado pelo Aviso n.º 10967/2011, publicado na 2.^a série do *Diário da República* n.º 95, de 17 de maio, alterado pelo Aviso n.º 2277/2023, publicado na 2.^a série do *Diário da República* n.º 23, de 1 de fevereiro;

ii) Plano de Urbanização da Penha, aprovado pelo Aviso n.º 9356/2014, publicado na 2.^a série do *Diário da República* n.º 156, de 14 de agosto, alterado pelo Edital n.º 598/2021, publicado na 2.^a série do *Diário da República* n.º 103, de 27 de maio, submetido a correção material pelo Aviso n.º 5628/2023, publicado na 2.^a série do *Diário da República* n.º 54, de 16 de março;

iii) Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Polo Tecnológico – UOP3, aprovado pelo Edital n.º 1047/2020, publicado na 2.^a série do *Diário da República* n.º 186, de 3 de setembro.

l) Os Planos de Pormenor:

i) Plano de Pormenor do Sítio da Má Vontade e Pontes de Marchil, aprovado pelo Aviso n.º 14575/2013, publicado na 2.^a série do *Diário da República* n.º 229, de 26 de novembro, submetido a correção material



pela Declaração n.º 216/2014, publicada na 2.ª série do *Diário da República* n.º 238, de 10 de dezembro e alterado pela Declaração n.º 50/2021, publicada na 2.ª série do *Diário da República* n.º 109, de 07 de junho;

ii) Plano de Pormenor do Parque das Cidades, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2001, publicada na 1.ª série parte B do *Diário da República* n.º 126, de 31 de maio, alterado pelo Aviso n.º 29943/2008, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 244, de 18 de dezembro;

iii) Plano de Pormenor do Largo de São Luís, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 134/2005, publicada na 1.ª série parte B do *Diário da República* n.º 157, de 17 de agosto;

iv) Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, publicado pela Declaração n.º 230/2002, publicada na 2.ª série do *Diário da República* n.º 170, de 25 de julho e alterado pelo Aviso n.º 9646/2022, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 92, de 12 de maio;

v) Plano de Pormenor do Largo Dr. Francisco Sá Carneiro, publicado pelo Edital n.º 415/2018, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 78, de 20 de abril e alterado pelo Edital n.º 823/2020, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 141, de 22 de julho;

vi) Plano de Pormenor da Lejana, aprovado pelo Edital n.º 1234/2020, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 234, de 02 de dezembro, submetido a correção material pelo Aviso n.º 17940/2021, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 185, de 22 de setembro.

2 – Os Planos Territoriais Municipais eficazes à data de entrada em vigor deste plano, nomeadamente os Planos de Pormenor e Planos de Urbanização referidos no número anterior, encontram-se identificados no Anexo I do presente regulamento e mantêm-se em vigor prevalecendo sobre as disposições do PDM de Faro enquanto não forem alterados, revistos, suspensos ou revogados.

3 – Caso os Planos de Pormenor e os Planos de Urbanização referidos no número anterior não sejam alterados ou revistos no prazo e nos termos previstos no n.º 2 do artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consideram-se automaticamente suspensas as respetivas prescrições passando a aplicar-se o regime de uso do solo previsto no PDM de Faro.

4 – As disposições do PDMF desenvolvem o quadro estratégico contido no PNPOT e no PROT, acautelando e concretizando as políticas contidas nos planos e programas setoriais e incorporando os objetivos e normas dos planos especiais, Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António e Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa.

Artigo 5.º

Definições

1 – O PDMF adota as noções, conceitos técnicos, respetiva definição e notas complementares constantes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da sua entrada em vigor, designadamente:

a) Altura da Fachada – é a dimensão vertical da fachada medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida de elevação da soleira, quando aplicável. A altura da fachada pode ser expressa em número de pisos acima do solo (n) ou metros (H), de acordo com a seguinte correspondência:

n	1	2	3	4	5	6	7	n
H	≤5,3	≤8,0	≤10,7	≤13,4	≤16,1	≤18,8	≤21,6	(2,7n; 2,7+2,7n)

b) **Altura da Edificação** — é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável. Equivalente a cércea.

c) **Altura entre Pisos** — é a distância vertical entre as faces superiores dos pavimentos de dois pisos consecutivos. Corresponde à soma do pé-direito do compartimento inferior com a espessura do pavimento superior.

d) **Área de Construção do Edifício** — expressa em metros quadrados, é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar;

e) **Área de Implantação do Edifício (Ai)** — expressa em metros quadrados, é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

- i) O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
- ii) O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

f) **Área de Solo** — é uma porção de território delimitada em planta por uma linha poligonal fechada. A área de solo é também a medida da área da representação planimétrica dessa porção de território. A área de solo, como medida, pode ser expressa em metros quadrados, quilómetros quadrados ou hectares.

g) **Área Total de Construção** — expressa em metros quadrados, é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

h) **Área Total de Implantação** — expressa em metros quadrados, é o somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

i) **Área Urbana Consolidada** — é uma área de solo urbano que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infraestruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado a edificação.

j) **Cota de Soleira** — é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício.

k) **Edificabilidade** — é a quantidade de edificação que, nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território.

l) **Edificação** — é a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência.

m) **Edifício** — é uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins.

n) **Edifício Anexo ou Anexo** — é um edifício destinado a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal.

o) **Elevação da Soleira** — é a diferença altimétrica entre a cota de soleira e a cota do passeio adjacente que serve a entrada principal do edifício.

p) **Empena** — é cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos.

q) **Equipamentos de Utilização Coletiva ou Equipamentos Coletivos** — são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil.

r) Espaço-Canal — é a área de solo afeta a uma infraestrutura territorial ou urbana de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes e as áreas em torno da infraestrutura destinadas a assegurar a sua proteção e correto funcionamento ou, caso ainda não exista a infraestrutura, as áreas necessárias à sua execução.

s) Espaços Urbanos de Utilização Coletiva ou Espaços de Utilização Coletiva — são áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização coletiva, que se destinam a prover, entre outras, necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre. incluem as praças, largos e terreiros públicos, mas não incluem os logradouros.

t) Espaços Verdes de Utilização Coletiva ou Espaços Verdes — tradicionalmente assumindo as características de parque e de jardim público, são as áreas de solo urbano enquadradas na estrutura ecológica municipal que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre, não abrangendo os logradouros.

u) Estrutura Ecológica Municipal — é conjunto das áreas de solo que, em virtude das suas características biofísicas, culturais ou paisagísticas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.

v) Fachada — é cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si.

w) Inclinação da Cobertura — é o valor do ângulo formado pelos planos da cobertura do edifício com o plano horizontal.

x) Índice de impermeabilização do solo — é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Cada área impermeabilizada equivalente é calculada pelo produto entre a área de solo a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto.

y) Índice de Ocupação do Solo — é o quociente entre a área total de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Exprime a relação entre a área de solo ocupada com edificação e a área total de solo que estamos a considerar.

z) Índice de Utilização do Solo — é o quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito. Exprime a quantidade de edificação por unidade de área de solo ou a intensidade de utilização do solo para edificação.

aa) Índice Volumétrico — é o quociente entre o volume total e a área de solo a que o índice diz respeito. O volume de edificação é expresso em metros cúbicos e a área de solo é expressa em metros quadrados. O índice volumétrico é indicado em metros cúbicos por metro quadrado [m³/m²].

bb) Infraestruturas Territoriais — são os sistemas técnicos gerais de suporte ao funcionamento do território no seu todo e compreendem:

i) Os sistemas gerais de circulação e transporte associados à conectividade internacional, nacional, regional, municipal e interurbana, incluindo as redes e instalações associadas aos diferentes modos de transporte;

ii) Os sistemas gerais de captação, transporte e armazenamento de água para os diferentes usos, de âmbito supra urbano;

iii) Os sistemas gerais de transporte, tratamento e rejeição de águas residuais, de âmbito supra urbano;

iv) Os sistemas gerais de armazenamento, tratamento e rejeição de resíduos sólidos, de âmbito supra urbano;

v) Os sistemas gerais de produção e distribuição de energia e de telecomunicações fixas e móveis, de âmbito internacional, nacional, regional, municipal e interurbano.

cc) Infraestruturas Urbanas e Infraestruturas Viárias — são os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto e compreendem normalmente:

i) Os sistemas intraurbanos de circulação, contendo as redes e instalações associadas aos diferentes modos de transporte, incluindo o pedonal, e as áreas de estacionamento de veículos;

ii) Os sistemas intraurbanos de abastecimento de água contendo as redes e instalações associadas ao seu armazenamento local e distribuição;

iii) Os sistemas intraurbanos de drenagem de águas residuais e pluviais contendo as redes e instalações associadas à sua recolha e encaminhamento para tratamento ou rejeição;

iv) Os sistemas intraurbanos de recolha de resíduos sólidos urbanos e seu armazenamento e encaminhamento para tratamento e rejeição;

v) Os sistemas intraurbanos de distribuição de energia e de telecomunicações fixas e móveis.

dd) Logradouro — é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios.

ee) Lote — é um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.

ff) Obras de Urbanização — são as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

gg) Operações de Loteamento — são as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu parcelamento.

hh) Operação de Reabilitação Urbana — consiste no conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

ii) Operações Urbanísticas — são as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

jj) Parâmetros de Edificabilidade — são variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, e são de três tipos: parâmetros geométricos (reco, afastamento, altura, etc.), parâmetros de área (área de construção, área de implantação, etc.) e índices (índice de ocupação do solo, índice de utilização do solo, etc.).

kk) Pé-direito — é uma altura, medida na vertical, entre o pavimento e o teto de um compartimento.

ll) Perequação — consiste na redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito.

mm) Perímetro Urbano — é a linha poligonal fechada que delimita uma porção contínua de território classificada como solo urbano.

nn) Piso ou pavimento de um Edifício — é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.



oo) Prédio — é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência.

pp) Programação da Execução de Plano Territorial — estabelece as ações tendentes à execução do plano, define o modo e os prazos em que estas se processam e identifica os responsáveis pela execução e respetivas responsabilidades.

qq) Reabilitação — forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.

rr) Reabilitação urbana — forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

ss) Recuo — expresso em metros, é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada do edifício.

tt) Reestruturação da Propriedade em Solo Urbano — é uma operação de recomposição da estrutura fundiária que incide sobre o conjunto dos prédios de uma área delimitada de solo urbano e que tem por finalidade adaptar essa estrutura fundiária a novas necessidades de utilização do solo previstas em plano territorial ou em alvará de loteamento.

uu) Regime de Uso do Solo — é o conjunto das regras que regulam a ocupação, uso e transformação de uma determinada porção do território.

vv) Solo Rústico — é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

ww) Solo Urbano — é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação.

xx) Tecido Urbano — é a realidade material e funcional que é criada, num dado lugar, pelo efeito conjugado dos edifícios, das infraestruturas urbanas e dos espaços não edificados que nele existem.

yy) Unidade de Execução — uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um plano territorial.

zz) Unidade Operativa de Planeamento e Gestão — é uma porção contínua de território, delimitada em plano diretor intermunicipal ou municipal, ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas.

aaa) Volume do Edifício — é a medida, em unidades de volume, do espaço edificado acima do nível do solo, definido pelas superfícies que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira. Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota de soleira deduzida da elevação.

bbb) Volumetria — é o espaço contido pelas superfícies que delimitam a edificação e que, não sendo por ela intersetadas, definem a sua configuração.

2 — São ainda adotadas, supletivamente, para efeitos do Plano as seguintes noções:

a) Área de Construção em cada Piso — é medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

b) Áreas de Acolhimento para Autocaravanas (AAA) — espaços sinalizados fora dos parques de campismo e caravanismo, que integrem uma ou mais estações de serviço, equipadas nos termos do artigo 27.º da Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, destinados exclusivamente ao estacionamento e pernoita de autocaravanas por período não superior a setenta e duas horas;

c) Bairros e Conjuntos Urbanos — constituem unidades morfológicas e arquitetónicas cujas características traduzem um determinado período da história e cuja preservação se revela importante para a compreensão da evolução da cidade de Faro e para a preservação da sua identidade cultural, e encontram-se assinaladas na Planta de Ordenamento — Património Cultural e na Planta de Património Arquitetónico e Arqueológico.

d) Edifícios Inventariados em Meio Urbano — compreende os edifícios de interesse arquitetónico e histórico, que são reconhecidos pelo Município e que, pelas suas características são representativos de um determinado período da história contribuindo para a identidade urbana e cultural, assinalados na Planta de Ordenamento — Património Cultural e na Planta de Património Arquitetónico e Arqueológico.

e) Estrutura Edificada Volumetricamente Definida — edificação preexistente cujo estado de extinção, ainda que possa ser comumente também designada de “ruína”, seja de tal ordem que dela restem vestígios estruturais volumetricamente erguidos (comprimento, largura, altura) com identidade suficiente relativamente à edificação originária para efeitos de se reconhecer o direito à conservação, alteração ou ampliação dessas “ruínas”, ao abrigo do princípio da garantia da existência ou do artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro.

f) Estruturas Inventariadas em Meio Rural — compreende os edifícios e estruturas em meio rural que, pelas suas características são representativas de um determinado período da história e contribuem para a preservação da identidade cultural, assinaladas na Planta de Património Arquitetónico e Arqueológico.

g) Frente de Qualidade — todas as fachadas cujas características arquitetónicas traduzem um determinado período na história, contribuindo para a construção da identidade urbana, assinaladas na Planta de Ordenamento — Património Cultural e na Planta de Património Arquitetónico e Arqueológico.

h) Frente Urbana — superfície vertical:

i) Definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios e/ou extremas de parcelas voltadas para uma dada via pública;

ii) Compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que entroncam ou confinam com a referida via.

i) Frente Urbana Consolidada — a frente urbana predominantemente edificada que apresenta um alinhamento de fachadas estabilizado e uma moda da altura total de fachada claramente definida.

j) Intervenção de Valorização — ação tendente a conferir valor visando a manutenção da integridade e autenticidade da estrutura existente.

k) Moda da Altura da Fachada — valor numérico correspondente ao número de pisos acima do solo que ocorre em maior extensão linear ao longo das fachadas de uma frente urbana, sem prejuízo do artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), e excluindo a frente do lote onde se pretende intervir.

l) Obras de reconstrução — as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas.

m) Operação de Reabilitação Urbana Simples — consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

n) Operação de Reabilitação Urbana Sistemática — consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas,



dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

o) Piso semienterrado – piso enterrado abaixo da cota de soleira com, pelo menos, uma das fachadas totalmente livres.

p) Reabilitação de edifícios – forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

q) Ruína Eminente – estado limite da estrutura a partir do qual se considera que esta fica prejudicada total ou parcialmente na sua capacidade para desempenhar as funções que lhe são atribuídas, determinada em função do prejuízo que o estado do imóvel represente para a segurança pública, podendo a sua demolição ser ordenada verificadas, alternativamente, as seguintes formas:

i) Ruína física ocorre quando o dano não é reparável tecnicamente pelos meios normais;

ii) Ruína económica verifica-se sempre que o custo da reparação do edifício é considerado como elevado em relação aos valores usualmente praticados no mercado para o edifício (normalmente suplantando 50 % do valor total atual do mesmo);

iii) Ruína urbanística fundamenta-se em circunstâncias de natureza urbanística que aconselham a demolição do imóvel.

TÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação e Regime

1 – Na área territorial abrangida pelo PDMF são observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor, as quais quando possuam expressão gráfica à escala do PDMF, encontram-se delimitadas na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património, Infraestruturas e Atividades Perigosas, na Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional, na Planta de Condicionantes Reserva Agrícola Nacional e na Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio e, identificadas no Anexo II do presente regulamento.

2 – Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se cumulativamente com a disciplina de uso de solo, ocupação e transformação do solo inerente à classe e à categoria de espaço sobre a qual recaem, em conformidade com a Planta de Ordenamento e presente Regulamento, condicionada às disposições legais que regem tais servidões ou restrições as quais prevalecem quando forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionantes.

3 – A delimitação do domínio hídrico na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património, Infraestruturas e Atividades Perigosas, por motivos de escala e da informação disponível, não é vinculativa quanto à representação gráfica de todas as suas componentes ou à adequação dos percursos das linhas de água efetivamente existentes, pelo que, na instrução dos pedidos de informação prévia, de licenciamento e das comunicações prévias, deve ser avaliada a área de intervenção da operação urbanística em função da informação disponível, designadamente a constante da carta militar, de fotografia aérea e/ou levantamento topográfico, sendo que, caso subsistam dúvidas, cabe à entidade com jurisdição em matéria do domínio hídrico definir a área sujeita a servidão administrativa.

TÍTULO III

Riscos e salvaguardas

CAPÍTULO I

Sistema ambiental

Artigo 7.º

Identificação

1 – O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental das áreas nele incluídas.

2 – O sistema ambiental integra as zonas inundáveis, o risco de incêndio, a sismicidade, a instabilidade de vertentes, os recursos hídricos subterrâneos, o sistema do litoral e o zonamento acústico.

Artigo 8.º

Zonas Inundáveis

1 – As zonas inundáveis, identificadas na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendem para além da linha alcançada pelas zonas ameaçadas pelas cheias previstas no regime da Reserva Ecológica Nacional (REN) e às áreas suscetíveis a inundações com altura de águas pouco significativas.

2 – Nas zonas inundáveis é interdita a alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas sendo em todo o caso possível concretizar ações que tenham em vista a gestão de riscos de inundação, exceto para a concretização de sistemas de retenção desde que aprovados por entidade competente.

3 – Nos passeios, calçadas, praças, ciclovias, estacionamento e faixas de rodagem devem ser utilizados materiais permeáveis e semipermeáveis.

Artigo 9.º

Risco de Incêndio

1 – Para efeitos de defesa de pessoas, bens e da floresta, sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, são observadas as regras constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI);

2 – Nas classes de alta e muito alta perigosidade de incêndio rural, são aplicadas as condicionantes decorrentes dos artigos 60.º e 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro.

3 – A cartografia referente às classes alta e muito alta de perigosidade de incêndio rural é a constante da Planta Condicionantes – Risco de Incêndio.

Artigo 10.º

Sismicidade

1 – Na construção, ampliação e reconstrução de edifícios, construção de obras de arte e de infraestruturas de subsolo devem ser aplicadas soluções e materiais com resistência estrutural antissísmica.



2 – Na reabilitação de edifícios, obras de arte e de infraestruturas de subsolo devem ser integradas as soluções de reforço que se afigurem necessárias para a garantia da continuidade da capacidade de resistência da construção, considerando os valores patrimoniais em presença em cada intervenção.

3 – Nas intervenções previstas para as áreas de intensidade VIII, podem ser solicitados estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício e ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção e condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos. Nos termos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, a Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro, com entrada em vigor a 15 de novembro de 2019, vem definir os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico.

Artigo 11.º

Instabilidade de Vertentes

1 – As áreas de instabilidade de vertentes encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas e correspondem a áreas que, devido às suas características de solo e subsolo, declive, dimensão e forma da vertente ou escarpa e condições hidrogeológicas, estão sujeitas à ocorrência de movimentos de massa em vertentes, incluindo os deslizamentos, os desabamentos e a queda de blocos.

2 – As ações previstas para estas áreas devem ser acompanhadas por estudo geotécnico com relatório interpretativo a uma escala não inferior a 1:2000, que demonstre a aptidão para a construção em condições de total segurança de pessoas e bens e que defina a melhor solução a adotar para a estabilidade da área em causa.

3 – São admitidas ações que não coloquem em causa a estabilidade dos sistemas biofísicos, a salvaguarda face a fenómenos de instabilidade de risco de ocorrência de movimentos de massa em vertentes e de perda de solo ou a prevenção da segurança de pessoas e bens nomeadamente, a estabilização de taludes e ações de florestação e reflorestação.

4 – As alterações do coberto vegetal, da topografia do terreno com recurso a escavação ou aterro ou da drenagem de águas pluviais só serão autorizadas desde que seja devidamente demonstrado não provocarem movimentos de massa em vertentes.

5 – A construção de novas estruturas deve ser precedida da respetiva estabilização dos taludes.

Artigo 12.º

Recursos Hídricos Subterrâneos

1 – Os Recursos Hídricos Subterrâneos encontram-se identificados na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas e incluem, as Captações de águas subterrâneas para abastecimento público e respetivas zonas de proteção e, a Área Crítica para a Extração de Água Subterrânea.

2 – As Zonas de Proteção das Captações de água para abastecimento público, cujo objetivo é proteger a qualidade da água subterrânea, incluem as seguintes restrições:

a) No raio dos 0 m aos 50 m, é interdita qualquer instalação ou atividade com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração da captação, devendo o terreno nesta zona ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação;

b) No raio dos 0 m aos 300 m, na ausência de rede pública de águas residuais, não são admitidas descargas no solo, sendo obrigatória a adoção de um sistema estanque com esvaziamento regular de efluentes armazenados e condução a sistema municipal dotado de ETAR;



c) No raio dos 300 m aos 1000 m, na ausência de rede pública de águas residuais, é obrigatória que a descarga de águas residuais provenientes de sistemas autónomos domésticos sejam dotados de tratamento complementar prévio à rejeição no meio recetor. Excetuam-se as infraestruturas já existentes que serão permitidas, desde que não se detete alteração na qualidade dos recursos hídricos, cuja origem seja comprovadamente dessas fontes de poluição;

d) As anteriores restrições são válidas enquanto não forem publicados os perímetros de proteção de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de setembro.

3 – As Zonas de Proteção das Captações de água para abastecimento público, cujo objetivo é proteger a quantidade da água subterrânea, incluem as seguintes restrições:

a) No raio dos 0 m aos 300 m, não são autorizadas novas captações particulares, excetuando-se as que se destinam a substituir captações já existentes ou que sirvam exclusivamente para consumo humano, sob parecer da Câmara Municipal;

b) No raio dos 300 m aos 500 m, apenas podem ser autorizadas novas captações particulares com extrações que não ultrapassem os 1000 m³ por mês. A extração de volumes superiores deve ser avaliada, caso a caso, pela entidade licenciadora;

c) No raio dos 500 m aos 1000 m, apenas podem ser autorizadas novas captações particulares com extrações que não ultrapassem 10 000 m³ por mês. A extração de volumes superiores deve ser avaliada, caso a caso, pela entidade licenciadora.

4 – A Área Crítica para extração de água subterrânea corresponde a uma zona definida com o objetivo de proteger os aquíferos costeiros da intrusão salina onde é interdita:

a) A execução de novos furos de pesquisa de água subterrânea a entidades particulares e públicas, excetuando-se aqueles que pretendem substituir utilizações efetivas de água subterrânea, que devem ser avaliados, caso a caso, pela entidade licenciadora; e

b) A reativação de captações de água subterrânea que estiverem abandonadas durante anos, sendo avaliados, caso a caso, pela entidade licenciadora.

Artigo 13.º

Recursos Geológicos

1 – São interditas novas atividades de prospeção, exploração e aproveitamento de recursos geológicos, nomeadamente de extração de areia, pedreiras e de depósitos minerais, em todo o Concelho.

2 – É permitida a instalação de anexos, das pedreiras e areiros existentes devidamente licenciados, incluindo a atividade de britagem, beneficiação e transformação primária dos seus recursos, que se classifiquem na tipologia 3 dos estabelecimentos industriais.

Artigo 14.º

Sistema do Litoral

1 – O sistema do litoral abrange a Zona Marítima de Proteção, a Faixa Costeira e as Faixas de Proteção da Linha de Costa, delimitadas na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas.

2 – Às ocupações e usos de solo nas áreas que compõem o Sistema do Litoral aplica-se o disposto nos artigos 43.º a 52.º do presente regulamento.

3 – A Zona Marítima de Proteção é constituída pelas Águas Marítimas e Interiores.

4 – A Faixa Costeira é constituída por:

a) Margem, que corresponde à faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais (LMPMAVE);

b) Zona Terrestre de Proteção, que corresponde à faixa do território entre a margem e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa; e

c) Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção, entre os 500 metros e 2000 metros.

5 – Para efeitos do disposto no número anterior, o regime de edificabilidade é o seguinte:

a) Na Margem são proibidas novas edificações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com exceção de equipamentos e infraestruturas integrados em projetos de requalificação do espaço público, em conformidade com o estabelecido no Programa/Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António, e no Programa/Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa;

b) Na Zona Terrestre de Proteção, são proibidas novas edificações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com exceção de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, em conformidade com o estabelecido no Programa/Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António e sem prejuízo dos condicionamentos estabelecidos no Programa/Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa;

c) Na retaguarda da Zona Terrestre de Proteção, fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, são admitidas:

i) Novas ocupações de génese não turística, relativas a infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público;

ii) Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) nos termos previstos no regime estabelecido no Capítulo III, Secção II, do presente regulamento.

d) Para efeitos do disposto no presente artigo são considerados como aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, a cidade de Faro, Montenegro e o Patacão.

6 – Nas Faixas de Proteção da Linha de Costa:

a) Aplicam-se os seguintes princípios:

i) Deve ser promovida a desocupação e renaturalização das faixas de proteção, sem prejuízo do previsto nos planos de praia;

ii) Nos espaços urbanos ou nos espaços edificados a reestruturar em faixas de proteção são permitidas obras de conservação.

b) Aplicam-se as seguintes restrições:

i) É excluído por regra o recurso a obras de proteção costeira, nomeadamente retenções marginais e esporões, como soluções mitigadoras da erosão, devendo ser adotadas soluções de alimentação e transposição artificial de areias;

ii) A realização de quaisquer obras de proteção costeira que venham a tornar-se necessárias, atendendo a condições de risco para a segurança de pessoas e bens, é precedida da realização de um estudo sobre as incidências ambientais nos troços de costa limítrofes e de uma análise do custo benefício do respetivo projeto quando a avaliação de impacte ambiental não seja exigível, nos termos da legislação em vigor;

iii) Não são permitidas obras de construção ou de ampliação das construções existentes, exceto as previstas em plano de praia e sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes.

iv) Nos locais de galgamentos oceânicos de amplitude média ou elevada é interdita qualquer construção ou instalação, exceto os apoios de praia amovíveis e sazonais em época balnear, previstos nos planos de praia, obrigatoriamente assentes em estrutura sobrelevadas, sendo prioritárias as ações de recuperação do sistema dunar, nomeadamente da duna primária.

v) Nas faixas de migração das barras de maré, não é permitida qualquer construção ou instalação exceto os apoios de praia amovíveis e sazonais, na época balnear, de acordo com o previsto nos planos de praia;

vi) Nas faixas de suscetibilidade ao galgamento intermédio ou elevado é interdita:

vi1) Qualquer construção ou instalação exceto os apoios de praia amovíveis e sazonais, em época balnear, de acordo com o previsto nos planos de praia, obrigatoriamente em estrutura sobrelevada;

vi2) A abertura ou alargamento de acessos com exceção dos pedonais sobrelevados propostos nos planos de praia.

vii) Nas faixas contendo relevo dunar frontal estabelecido e ativo é interdita:

vii1) Qualquer construção ou instalação exceto os apoios de praia previstos nos planos de praia;

vii2) A abertura ou alargamento de acessos com exceção dos pedonais sobrelevados e acessos de serviço propostos nos planos de praia.

Artigo 15.º

Zonamento Acústico

1 – Para efeitos do regime legal relativo ao ruído, o PDMF identifica as zonas mistas delimitadas na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas.

2 – Os recetores sensíveis isolados não integrados nas zonas classificadas são equiparados em função dos usos existentes na sua proximidade a zonas sensíveis ou mistas para aplicação dos limites de ruído ambiente exterior fixados no Regulamento Geral do Ruído (RGR).

3 – Na elaboração e aplicação do Plano Municipal de Redução de Ruído, será dada prioridade à atuação em zona sensíveis ou mistas expostas a ruído ambiente exterior, que exceda em mais de 5 dB os valores limite fixados no RGR e onde se verifique o maior número de pessoas expostas, devendo ainda, as medidas a adotar seguir a seguinte ordem de prioridades: atuação na fonte, atuação na propagação de ruído e medidas de redução dos níveis de ruído no recetor sensível.

4 – Na ausência de Plano Municipal de Redução de Ruído, nas zonas de conflito, o licenciamento de novas construções apenas é permitido após demonstração técnica da compatibilidade da edificação e respetivos usos com os níveis sonoros exigidos na legislação em vigor.

5 – Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados devem proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

Artigo 16.º

Estrutura Ecológica Municipal

1 – A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) visa promover a continuidade dos sistemas naturais e culturais, a sustentabilidade do território do ponto de vista físico e ecológico, o incremento da biodiversidade e a salvaguarda do património natural e paisagístico através da conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.

2 – A EEM deve garantir as seguintes funções:

a) Proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da fauna e da flora autóctone;

b) A promoção da preservação dos sistemas fundamentais florestais e agrícolas;

c) Proteção e manutenção em rede dos corredores ecológicos;

d) Promover a continuidade ecológica e a articulação dos diferentes Espaços, apoiadas em elementos físicos naturais existentes ou a criar, nomeadamente, linhas de água, espaços verdes e ruas arborizadas;

e) A promoção dos valores e sistemas fundamentais para proteção e valorização do espaço urbano.

3 – A EEM integra os Espaços Naturais e Paisagísticos, os Espaços Verdes e os Espaços Agrícolas, os Corredores Estruturantes e de conectividade e incorpora também as áreas nucleares da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) definida no PROT Algarve.

4 – Incluem-se ainda na estrutura ecológica, como complemento das componentes anteriores, os bens patrimoniais, que, pelo seu valor cultural e localização, constituem elementos âncora relevantes para o enriquecimento e valorização da rede ecológica.

5 – O regime de ocupação nas áreas integradas na EEM é o previsto para a respetiva categoria e subcategoria de Espaço delimitada na Planta de Ordenamento – Modelo de Organização do Território, conjugado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

CAPÍTULO II

Sistema patrimonial

Artigo 17.º

Identificação

O sistema patrimonial integra os bens imóveis de valor cultural que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou natural, designadamente:

- a) Os bens imóveis classificados e em vias de classificação, no âmbito da legislação em vigor;
- b) Os bens imóveis inventariados, no âmbito do presente plano.

SECÇÃO I

Património classificado e em vias de classificação

Artigo 18.º

Identificação

O património cultural classificado e em vias de classificação encontra-se identificado na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património, Infraestruturas e Atividades Perigosas e, no Anexo III – Imóveis, Conjuntos e Sítios Classificados e em Vias de Classificação.

Artigo 19.º

Regime

Ao património cultural classificado e em vias de classificação, respetivas zonas gerais e especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor, nomeadamente:

- a) Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional ou público, qualquer intervenção ou obra, carece de autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural;

b) Os pedidos de informação prévia e/ou de licença relativos a obras ou intervenções em bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, inclui obrigatoriamente um relatório prévio elaborado nos termos previstos na legislação em vigor neste âmbito;

c) Sem prejuízo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) em sede de consultas a entidades externas, nas zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou classificados como de interesse nacional ou de interesse público, as operações urbanísticas de construção, reconstrução, ampliação, alteração de interior ou exterior com impacto no solo ou subsolo, demolição de imóveis, carecem de prévio parecer favorável do órgão legalmente competente da administração do património cultural;

d) A alienação de bens imóveis classificados, ou localizados nas respetivas zonas de proteção, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente da administração do património cultural, para efeitos de instrução de procedimento de eventual exercício do direito de preferência;

e) Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional, público ou municipal, ou em vias de classificação, não podem ser concedidas licenças de demolição total ou parcial, sem prévia e expressa autorização do órgão competente da administração central ou municipal, conforme os casos.

SECÇÃO II

Património inventariado

SUBSECÇÃO I

Património arquitetónico

Artigo 20.º

Identificação e disposições gerais

1 – O património arquitetónico inventariado integra os imóveis e os conjuntos urbanos, de interesse cultural, arquitetónico, histórico, paisagístico e arqueológico, que são reconhecidos pelo Município e estão identificados na Planta de Ordenamento – Património Cultural e na Planta de Património Arquitetónico e Arqueológico e cujas definições constam do artigo 5.º, nomeadamente:

- a) Edifícios Inventariados em meio urbano;
- b) Frentes de Qualidade;
- c) Bairros e Conjuntos Urbanos.

2 – Integra, ainda as estruturas inventariadas em meio rural, que constam da Planta de Património Arquitetónico e Arqueológico, que acompanha o Plano e cuja definição consta do artigo 5.º

3 – Os imóveis referidos nos números 1 e 2, do presente artigo, pela sua particular relevância, devem ser tratados e preservados no âmbito dos atos de gestão de planeamento, com vista à respetiva valorização e integração rural e urbana e, como tal, sujeitos a medidas especiais de proteção e salvaguarda.

4 – Para efeitos do disposto no número anterior, do presente artigo, constituem medidas especiais de proteção, as intervenções de conservação necessárias a assegurar a sua transmissão às gerações futuras, em condições que evitem a sua descaracterização, degradação ou destruição, incidentes sobre elementos estruturais, arquitetónicos, decorativos, nos seus aspetos formais e construtivos.

5 – Para efeitos do disposto no n.º 3 do presente artigo, constituem ainda medidas especiais de salvaguarda, as intervenções de identificação, documentação, investigação, necessárias à salvaguarda e eventual promoção, traduzidas em:

- a) Levantamento – gráfico, topográfico e fotográfico;
- b) Pesquisa documental;



- c) Recolha – testemunho oral, de espólio, equipamento e, património integrado;
- d) Trabalhos arqueológicos – acompanhamento, sondagem ou escavação;
- e) Classificação.

6 – Nos imóveis referenciados no n.º 1, sem prejuízo do disposto nos artigos 21.º a 25.º, admitem-se obras de alteração e ampliação desde que não desvirtuem as características arquitetónicas e volumétricas do existente, e se enquadrem nos termos do presente regulamento e numa das seguintes condições:

- a) Para reposição das características e coerência arquitetónica ou urbanística dos imóveis, desde que tecnicamente justificável;
- b) Para adaptação dos imóveis a novo uso ou a novas exigências legais relativas ao uso existente;
- c) Para melhoria do desempenho estrutural e funcional dos imóveis, sem prejuízo das suas características;
- d) A avaliação das alterações previstas nas alíneas anteriores será feita, mediante a avaliação de impacte patrimonial, devidamente fundamentada através de relatório prévio, nos termos do Regime Jurídico aprovado pelo Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho.

7 – Nos imóveis referenciados no n.º 1, sem prejuízo do disposto nos Artigos 21.º a 25.º, a demolição total ou parcial só é admitida, numa das seguintes condições:

- a) Em situações de ruína iminente, atestada pelo município através de vistoria municipal, peritagem por organismo público ou outras entidades em sede de auxílio administrativo previsto no Código do Procedimento Administrativo ou, ainda, de técnico qualificado para o efeito, nos termos da legislação em vigor ou nas condições referidas no n.º 2 do Artigo 40.º
- b) Para valorização dos imóveis, através da supressão de partes sem valor arquitetónico e histórico, devidamente justificada em relatório de avaliação, que deve incidir sobre os aspetos considerados no artigo 15.º - "Elementos do relatório prévio para bens culturais imóveis", do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho.

8 – Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior, a demolição só é admitida após aprovação do novo projeto de intervenção.

Artigo 21.º

Usos

Nos imóveis inventariados referidos no n.º 1 do artigo anterior, é admitida a mudança de uso desde que não comprometa a manutenção das respetivas características urbanas e paisagísticas, históricas, construtivas, arquitetónicas e decorativas.

Artigo 22.º

Estruturas inventariadas em meio rural

1 – Trata-se de edifícios e estruturas em meio rural, definidos no artigo 5.º do presente Regulamento e integrados em Planta de Património Arquitetónico e Arqueológico.

2 – São privilegiadas as intervenções de conservação, valorização e, integração em qualquer operação urbanística que se pretenda para o território onde estão inseridas.

3 – Para além das intervenções referidas no ponto anterior, qualquer alteração que conduza à sua descaracterização ou demolição deverá ser avaliada através de relatório de avaliação, que deve incidir sobre os aspetos considerados no artigo 15.º - "Elementos do relatório prévio para bens culturais imóveis", do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, de forma a serem determinadas medidas especiais de salvaguarda, nos termos do n.º 5 do Artigo 20.º

Artigo 23.º

Edifícios inventariados em meio urbano

1 – Trata-se de edifícios em meio urbano, definidos no artigo 5.º do presente Regulamento e integrados na Planta de Ordenamento-Património Cultural e na Planta de Património Arquitetónico e Arqueológico.

2 – Sem prejuízo do disposto nas áreas do Centro Histórico e Envolvente ao Centro Histórico, nestes edifícios é privilegiada a conservação e valorização.

3 – Para além das intervenções referidas no ponto anterior, são admitidas outro tipo de intervenções desde que devidamente suportadas por relatório de avaliação, que deve incidir sobre os aspetos considerados no artigo 15.º - "Elementos do relatório prévio para bens culturais imóveis", do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, para que fundamentem a importância e a avaliação das obras ou intervenções cuja realização seja proposta em relação a bens culturais.

4 – Não obstante o referido no número anterior, podem ser determinadas algumas medidas especiais de salvaguarda, nos termos constantes do n.º 5 do Artigo 20.º

Artigo 24.º

Frentes de Qualidade

1 – Trata-se do conjunto de fachadas, definidos no artigo 5.º do presente Regulamento e integrado na Planta de Ordenamento-Património Cultural e na Planta de Património Arquitetónico e Arqueológico.

2 – Sem prejuízo do disposto nas áreas do Centro Histórico e Envolvente ao Centro Histórico, nas Frentes de Qualidade são permitidas as obras ou intervenções, nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nas seguintes condições:

- a) De conservação;
- b) De alteração de fachadas, desde que destinadas a:
 - i) Correção pontual de adulterações provocadas por intervenção posterior e/ou de notória má qualidade ou,
 - ii) Abertura pontual de outros vãos, necessários à viabilização do processo de reabilitação do edifício.
- c) De ampliação, nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis e nas seguintes situações específicas:
 - i) Em altura, desde que não resulte edificação com altura de fachada superior à das edificações confinantes mais elevadas, justificada pela melhoria das condições de habitabilidade ou reabilitação do edifício podendo a ampliação ser na continuidade da fachada se daí não resultar alteração na interpretação arquitetónica de todos os elementos da fachada existente, e nas condições específicas do Regulamento Municipal da Edificação;
 - ii) Em profundidade, nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis e desde que assegure as indispensáveis condições de insolação e salubridade do edifício ampliado e da envolvente, tendo em conta a necessária articulação com a volumetria e os alinhamentos dos edifícios contíguos, não comprometendo projetos de conjunto existentes para a revitalização do interior dos quarteirões;
 - d) A configuração de novas coberturas deve respeitar as características do edificado da envolvente e/ou edificação a ampliar.

e) Caso se verifique a possibilidade de demolição total ou parcial nos termos e condições referidas no n.º 7 do Artigo 20.º e no Artigo 40.º, pode ser determinado:

i) O cumprimento das medidas especiais de salvaguarda que forem consideradas, nos termos do n.º 5 do Artigo 20.º;

ii) A reconstrução da fachada com vista à reprodução fiel das suas características formais, decorativas e construtivas, conforme definido em Regulamento Municipal da Edificação.

iii) A avaliação das alterações previstas nas alíneas anteriores será feita, mediante a avaliação de impacte patrimonial, devidamente fundamentada através de relatório de avaliação, que deve incidir sobre os aspetos considerados no artigo 15.º - "Elementos do relatório prévio para bens culturais imóveis", do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho.

Artigo 25.º

Bairros e Conjuntos Urbanos

1 – Aos Bairros e Conjuntos Urbanos aplica-se o regime de edificabilidade previsto para a Área de Centro Histórico.

2 – Sem prejuízo do disposto na Área Envolvente ao Centro e na Área Urbana Consolidada, nos Bairros são admitidos os seguintes números máximos de pisos:

a) Bairro de S. Luís, Lethes, Estação, Alto de Rhodes, Bom João e S. Francisco – 2 acima da cota de soleira;

b) Bairro dos Centenários – 1 acima da cota de soleira.

SUBSECÇÃO II

Património arqueológico

Artigo 26.º

Identificação

1 – Define-se como património arqueológico todo o bem ou outros indícios da evolução do homem no planeta e sua relação com o meio ambiente, quer integre depósitos estratificados, estruturas, construções ou agrupamentos arquitetónicos, sejam móveis ou imóveis, conservados no solo, subsolo ou em meio submerso.

2 – As medidas de proteção e salvaguarda previstas têm como objetivo identificar, recuperar, conservar, valorizar e divulgar vestígios que permitam delinear a história da humanidade e a sua relação com o ambiente que o rodeia.

Artigo 27.º

Regime

1 – As operações urbanísticas, florestais, agrícolas e restantes operações localizadas em meio húmido, aquático ou subaquático, que ocorram nas áreas identificadas como património arqueológico, apenas podem ser concretizadas desde que precedidas de um relatório subscrito por técnico com habilitação adequada, que avalie a implicação da operação nos bens arqueológicos eventualmente existentes e as medidas a adotar nas fases subsequentes de execução.

2 – Sempre que no decorrer de obra pública ou particular, sujeitas a licenciamento municipal ou não, forem encontrados vestígios arqueológicos, tal facto deverá ser comunicado aos serviços competentes do Ministério da Cultura e da Câmara Municipal de Faro de acordo com a legislação em vigor.

3 – Os achados fortuitos são comunicados aos serviços competentes do Ministério da Cultura e da Câmara Municipal de Faro ou à autoridade policial, nos termos da lei.

Artigo 28.º

Zonas arqueologicamente sensíveis

1 – Para efeitos de prevenção, salvaguarda e defesa dos vestígios arqueológicos, foi elaborada em 2008 a Carta Arqueológica do Concelho, onde foram identificados cerca de 58 sítios arqueológicos. Para a área urbana foram criados dois tipos de zonas arqueologicamente sensíveis: elevada sensibilidade e média sensibilidade, identificadas em planta no novo Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro.

2 – Fora das áreas definidas no número anterior, o surgimento de vestígios arqueológicos dará lugar à imediata suspensão da respetiva frente de obra e à imediata comunicação aos serviços competentes do Ministério da Cultura e da Câmara Municipal de Faro ou à autoridade policial, nos termos da lei.

Artigo 29.º

Tipos de intervenção

1 – Todas as operações urbanísticas, florestais, agrícolas ou operações localizadas em meio húmido, aquático ou subaquático, que prevejam intervenções no solo e subsolo ou obras de demolição de edifícios existentes nas áreas previstas no artigo anterior, estão sujeitas a parecer prévio do Serviço de Arqueologia da Câmara Municipal de Faro.

2 – A intervenção a realizar pode determinar dois tipos de condicionantes, nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Faro: acompanhamento arqueológico ou sondagens arqueológicas. Verificando-se a total afetação do sítio arqueológico, ou da sua parte mais relevante, poderá ser requerida a respetiva escavação arqueológica integral.

3 – Independentemente da área onde se inserem as operações urbanísticas, estas obedecem ao disposto na legislação em matéria de salvaguarda do património.

4 – O não cumprimento do disposto nos números anteriores será alvo de medidas sancionatórias por parte da Câmara Municipal de Faro, podendo a mesma proceder ao embargo da obra.

TÍTULO IV

Uso do solo

CAPÍTULO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 30.º

Classificação do Solo

1 – O território abrangido pelo PDMF é classificado como solo rústico e solo urbano, estando identificado na Planta de Ordenamento – Modelo de Organização do Território.

2 – As classes de uso do solo referidas no número anterior encontram-se divididas em categorias e subcategorias nos termos constantes dos artigos seguintes.

Artigo 31.º

Qualificação do solo Rústico

Em função do uso dominante são identificadas as seguintes categorias e subcategorias de qualificação do solo rústico:

- a) Espaços Agrícolas:
 - i) Produção;
 - ii) Outros Espaços Agrícolas – Parque Agro-Urbano.
- b) Espaços Florestais de Conservação – Proteção Parcial;
- c) Espaços de Atividades Industriais;
- d) Espaços Naturais e Paisagísticos – Área Costeira e Lagunar Terrestre:
 - i) Proteção Total;
 - ii) Proteção Parcial I;
 - iii) Proteção Parcial II.
- e) Espaços Culturais – Parque de Milreu/Estoi;
- f) Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Ocupações:
 - i) Centro de Atividades ao Ar Livre D. Leonor;
 - ii) Aglomerados Lagunares;
- g) Áreas de Edificação Dispersa do Barrocal.

Artigo 32.º

Qualificação do solo Urbano

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias:

- a) Espaços Centrais:
 - i) Área de Centro Histórico;
 - ii) Área de Centro Urbano;
 - iii) Área Envolvente ao Centro;
- b) Espaços Habitacionais:
 - i) Área Urbana Consolidada:
 - i1) Núcleo da Panasqueira.
 - ii) Área de Consolidação Urbana;
 - iii) Área de Reversão Urbana.
- c) Espaço Urbano de Baixa Densidade;
- d) Espaços de Atividades Económicas;
- e) Espaços Verdes;

- f) Espaços de Uso Especial:
- i) Equipamentos;
- i1) Equipamentos existentes;
- i2) Equipamento previstos.
- ii) Infraestruturas Estruturantes.

CAPÍTULO II

Disposições comuns ao solo rústico e ao solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 33.º

Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

1 — Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos admitidos em cada categoria e subcategoria de uso do solo só pode ocorrer quando expressamente se considerar que:

- a) Daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados;
- b) É salvaguardada a visibilidade dos vértices geodésicos;
- c) Não ocorra a artificialização das linhas de drenagem natural, nem o corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones e ainda das espécies protegidas pela legislação específica.

2 — Nas áreas abrangidas por plano de urbanização ou plano de pormenor eficaz, aplicam-se as disposições neles previstos, enquanto não forem alterados, revistos, suspensos ou revogados.

Artigo 34.º

Tipologia dos usos do solo

1 — A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Plano, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 — Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

3 — Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização.

5 — Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.



Artigo 35.º

Compatibilidade de usos e atividades

Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que:

- a) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
- c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização dos valores naturais e do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 36.º

Inserção urbanística e paisagística

1 – Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode ainda o município, com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, impor condicionamentos à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística e das áreas a integrar em espaço público e à implantação e configuração volumétrica das edificações em operações urbanísticas que se pretendam realizar em áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento.

2 – O município pode ainda exigir que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir:

- a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas;
- b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
- d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;

3 – O disposto nos números anteriores aplica-se também às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

Artigo 37.º

Áreas de Serviço para Autocaravanas e Áreas de Acolhimento para Autocaravanas

1 – A instalação de Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA) e/ou as Áreas de Acolhimento para Autocaravanas (AAA) é admitida em solo urbano e apenas em solo rústico fora da faixa costeira e nos seguintes termos:

- a) A instalação das mesmas promova a integração de utilizações compatíveis, e quando em solo rústico não prejudique os usos dominantes agrícolas, florestais ou outros desta classe de espaço,

desde logo ao não ter impactes ambientais, paisagísticos ou outros que coloquem em causa a vivência predominantemente rural naquela área preferindo-se localizações na proximidade de vias públicas;

b) Salvarde a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade desses espaços devendo em solo rústico e quando seja necessária a sua infraestruturação estar assegurada a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes, seja de água, seja de saneamento, seja de eletricidade e excepcionalmente em condições muito estritas e justificadas no projeto, a criação de sistemas autónomos, ainda que ambientalmente sustentáveis, preferindo-se a sua localização em áreas de solo rústico que já beneficiem da totalidade ou da maioria das redes referidas;

c) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, ao regime procedimental de instalação da atividade aplica-se o regime para a autorização de utilização de edifícios constante do RJUE.

Artigo 38.º

Parques de Campismo e Caravanismo

1 – Sem prejuízo das demais disposições do presente Regulamento, a instalação de novos Parques de Campismo e Caravanismo (PCC), sem serem integrados em NDT, é admitida em solo urbano e apenas em solo rústico fora da faixa costeira e nas seguintes condições:

a) Prévia elaboração e aprovação de um plano de intervenção em espaço rural (PIER), sujeito a contratualização prévia com o Município, o que deve garantir:

i) A execução das ações em função da programação definida no plano, incluindo a criação ou o reforço das infraestruturas gerais necessárias ao funcionamento do empreendimento;

ii) A valorização da área da propriedade na qual se integra o PCC, quando exista;

iii) A associação dos empreendimentos a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental da área rural em que se localizam, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, de natureza, social, educativo e cultural, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar.

b) Obtenção da classificação de quatro ou de cinco estrelas;

c) Deve ser garantida a adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo, designadamente, das áreas para acampamento, das vias, dos caminhos de peões e dos estacionamento, de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;

d) Não são admitidas instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, como tal definidas na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro.

2 – As edificações dos PCC previstas para equipamentos de utilização comum e instalações sanitárias, observam as seguintes condições:

a) A área máxima de construção admissível é a resultante da aplicação dos requisitos de instalação dos PCC, estabelecidos pela Portaria referida na alínea anterior;

b) O número máximo de pisos é um, admitindo -se, pontualmente, dois pisos, quando tal se justifique por motivos de ordem técnica, morfologia do terreno ou melhor integração paisagística;

c) A implantação das edificações previstas para equipamentos de utilização comum e instalações sanitárias deverá ser preferencialmente concentrada;

d) Deve ser garantida uma organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;



e) Devem ser adotadas soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;

f) Devem ser utilizados materiais apropriados à adequada integração paisagística do conjunto;

g) Deve ser garantida a valorização das vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.

Artigo 39.º

Integração e transformação de preexistências e compromissos urbanísticos

1 – Consideram-se preexistências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações ou equipamentos que, executados ou com obra em curso à data da entrada em vigor do Plano, não dependam da emissão de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da legislação em vigor.

2 – Consideram-se compromissos urbanísticos os direitos legalmente protegidos durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Plano, os decorrentes de informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura, licenças, cuja caducidade não tenha sido declarada à data de entrada em vigor do Plano e bem ainda a apresentação de comunicações prévias e autorizações de utilização e suas alterações.

3 – Sem prejuízo do disposto para efeitos de caducidade das operações de loteamentos nos termos previstos nas disposições conjugadas dos artigos 71.º e 77.º, n.º, 1 alínea g) do RJUE cujo prazo se fixa, para os efeitos aí previstos, em 10 anos, os compromissos urbanísticos deixam de ser como tal considerados caso não ocorra a sua execução material no território no prazo legal fixado para o efeito, perdendo todos os direitos anteriormente adquiridos, e passando a aplicar-se as disposições do presente regulamento.

4 – Caso as preexistências ou os compromissos urbanísticos não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano são admissíveis alterações e ampliações aos mesmos, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:

a) Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso:

i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;

ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação.

b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, esta seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar, se respeite o disposto no Artigo 36.º e nos Artigos 44.º ao Artigo 50.º

5 – Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar-se em relação à área de construção preexistente e à realizada após a entrada em vigor do presente Plano.

6 – O disposto nos números anteriores não se aplica aos aglomerados lagunares e deve garantir a salvaguarda do regime de edificabilidade da Margem e da Zona Terrestre de Proteção do Sistema do Litoral nos termos do Artigo 14.º do presente regulamento.

Artigo 40.º

Demolição de edifícios

1 – A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de uma nova ocupação ou uso a dar ao local, só pode ser autorizada,

desde que acompanhada por termo de responsabilidade subscrito por técnico autor de projeto legalmente habilitado nos termos da lei e quando se verificar qualquer das seguintes situações:

- a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere, em que seja reconhecido pelo município o interesse ou cuja manutenção se considere inconveniente;
- c) Se verificar manifesta degradação do seu estado de conservação e se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
- d) Se tratar de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poder ser imposta a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
- e) Em situações de ruína iminente, atestada pelo município através de vistoria municipal, peritagem por organismo público ou outras entidades em sede de auxílio administrativo previsto no Código do Procedimento Administrativo.

2 – Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente ou após o procedimento de controlo prévio aplicável, para obra de construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço, ou quando precedido de informação prévia favorável, a demolição pode ser permitida logo após o saneamento da comunicação prévia e nas obras sujeitas a licença, a demolição pode ser permitida a qualquer momento após a aprovação do projeto de arquitetura.

3 – O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

SECÇÃO II

Da legalização de construções e atividades

Artigo 41.º

A Regularização de Operações Urbanísticas

1 – Nas parcelas onde se localizem atividades, usos ou operações urbanísticas existentes, realizadas sem controlo prévio a que estavam sujeitas à data da entrada em vigor do PDMF aprovado pelo Resolução do Conselho de Ministros n.º 174/95, de 19 de dezembro, podem ser objeto de regularização pela Câmara Municipal, sem que se verifique a sua plena conformidade com a regulamentação municipal relativa à edificação, a requerimento dos interessados e desde que sujeitas cumulativamente às normas constantes do presente artigo:

a) Seja comprovado que a sua existência é anterior à entrada em vigor do PDMF por constar de cartografia da época ou de outras formas de registo idóneas, designadamente descrição predial ou inscrição na matriz;

b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de regularização e as construções existentes e o levantamento topográfico;

c) Sejam conformes com as especificações dos alvarás de loteamento válidos e eficazes, com os planos de urbanização e de pormenor vigentes ao momento da regularização, com as normas legais e regulamentares diretamente aplicáveis aos particulares vigentes à data da realização da operação urbanística, assim como com os atos praticados na sequência da aprovação do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve (PROT Algarve), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março (com entrada em vigor a 22 de março de 1991), designadamente com os certificados de compatibilidade, emitidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 351/93 de 7 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei

n.º 61/95, de 7 de abril, e do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POPNR), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro (entrada em vigor a 29 de janeiro de 1991);

d) A ocupação e utilização do solo não violem servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes para o local

e) Sejam cumpridas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à respetiva construção, com exceção das normas técnicas cuja aplicação se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que assegurado o cumprimento dos requisitos atinentes à saúde pública e à segurança de pessoas e bens;

f) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;

g) Seja assegurada a ligação à rede de infraestruturas públicas existentes, ou, quando não seja possível, sejam adotados sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis;

h) Seja salvaguardada a inserção urbanística e/ou paisagística do edificado, o equilíbrio ambiental e a compatibilidade com o uso dominante, admitindo-se obras de alteração e/ou ampliação para correção e ou adaptação, de forma a salvaguardar estes requisitos, assim como a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação

2 – Quando sejam admitidas obras de ampliação nos termos da alínea h) do número anterior, aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos na respetiva categoria ou subcategoria de espaço em que se inserem.

3 – A Câmara Municipal pode, a requerimento fundamentado do interessado, deferir o pedido de licença especial para a conclusão de obras inacabadas, nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE).

4 – O procedimento para a concessão do título de controlo prévio para as situações previstas nos números anteriores é o estabelecido no RMUE.

Artigo 42.º

Integração das atividades económicas com parecer favorável ao abrigo do regime excecional de regularização de atividades económicas

1 – As operações urbanísticas que se enquadram no Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas (RERAE) e cujos processos de regularização tenham obtido, ao abrigo do respetivo regime jurídico, uma decisão favorável ou favorável condicionada, tomada em sede de Conferência Decisória, são as que constam no Anexo VII do presente regulamento e podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDM que lhe sejam aplicáveis, nos termos expressamente definidos nas atas dessas conferências.

2 – Independentemente da categoria de espaço onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na Conferência Decisória, o uso e a edificabilidade admitidos para as operações urbanísticas mencionadas no número anterior correspondem ao estritamente necessário para efeitos de adequação ao RERAE e decorrem da ponderação efetuada em sede de Conferência Decisória, devendo cumprir, cumulativamente, as seguintes condições:

a) apenas são permitidas as operações urbanísticas inerentes às atividades económicas que tenham merecido uma decisão favorável ou favorável condicionada e que se mantenham eficazes no âmbito do RERAE;

b) sem prejuízo do previsto nos regimes legais setoriais, as operações urbanísticas mencionadas na alínea anterior devem respeitar a área a legalizar e a ampliar definida nos termos da respetiva Conferência Decisória.

3 – Estas operações urbanísticas são admitidas uma única vez sendo interdita a alteração de uso relativamente ao que foi regularizado ao abrigo do número anterior.

SECÇÃO III

Áreas de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais

Artigo 43.º

Identificação

As Áreas de Salvaguarda de Recursos Territoriais e Valores Naturais integram a Orla Costeira e o Parque Natural da Ria Formosa e correspondem, respetivamente, às áreas de intervenção do POOC VVRSa e do POPNRF, assegurando a observância dos objetivos neles fixados, nomeadamente:

- a) O ordenamento dos diferentes usos e atividades específicas da orla costeira;
- b) A defesa e valorização dos recursos naturais e do património histórico e cultural;
- c) Promover a conservação e a recuperação dos habitats terrestres e aquáticos e das espécies da flora e da fauna indígenas, em particular dos valores naturais de interesse comunitário, nos termos da legislação em vigor;
- d) Fixar o regime de gestão compatível com a proteção e a valorização dos recursos naturais e o desenvolvimento das atividades humanas em presença, tendo em conta os instrumentos de gestão territorial convergentes na área protegida;
- e) Promover e divulgar o turismo de natureza.

Artigo 44.º

Atividades Interditas e Condicionadas

1 – Na área de intervenção da Orla Costeira são interditas as seguintes atividades:

- a) Alteração da morfologia do solo ou do coberto vegetal, com exceção das situações previstas no presente regulamento para as Áreas de Salvaguarda de Recursos Territoriais e Valores Naturais;
- b) Extração de materiais inertes para venda ou comercialização;
- c) Instalação de vendas ambulantes ou quiosques na área do domínio hídrico, exceto em locais destinados a manifestações religiosas, culturais ou desportivas;
- d) Instalação de aterros sanitários;
- e) Instalação de todas as unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;
- f) Instalação de depósitos de lixo e de sucatas, lixeiras e nitreiras;
- g) Instalação de depósitos de materiais de construção e de produtos tóxicos ou perigosos.

2 – Na Orla Costeira consideram-se compatíveis as seguintes atividades, desde que devidamente autorizadas pela entidade competente e precedidas dos estudos necessários:

- a) A instalação de novas indústrias ou a ampliação das já existentes;
- b) Construção de infraestruturas de drenagem de águas pluviais destinadas a corrigir situações existentes que tenham implicações na qualidade ambiental da orla costeira;
- c) As obras de proteção e conservação do património arquitetónico e arqueológico.

3 – Na área de intervenção do PNRf, para além das interdições previstas em legislação específica e, sem prejuízo do disposto para as áreas sujeitas a regimes de proteção, são interditas as seguintes atividades:

- a) A atividade pecuária em regime de produção intensiva, designadamente a instalação de suiniculturas, aviculturas ou quaisquer outras explorações similares;



- b) A instalação de unidades destinadas ao armazenamento e tratamento de resíduos;
- c) A instalação de novas explorações para a extração de inertes;
- d) A realização de obras que impliquem alteração do leito e das margens das ribeiras;
- e) A instalação de estufas de carácter definitivo;
- f) A instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2, com exceção dos estaleiros navais;
- g) A instalação ou ampliação de aterros destinados a resíduos ou de locais de armazenamento de materiais de construção e demolição, de sucata e de veículos em fim de vida ou de outros resíduos sólidos que causem impacto visual negativo ou poluam o solo, o ar ou a água, bem como o vazamento de quaisquer resíduos fora dos locais para tal destinados.

4 – No PNRF, sem prejuízo dos pareceres, das autorizações ou das aprovações legalmente exigíveis, bem como das disposições específicas previstas para as áreas sujeitas a regimes de proteção, estão condicionadas a parecer da entidade competente os seguintes atos e atividades:

- a) A realização de operações de loteamento, bem como de quaisquer obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação ou demolição fora dos perímetros urbanos;
- b) A instalação de estabelecimentos industriais de tipo 3;
- c) A instalação de explorações pecuárias;
- d) A instalação de estruturas fixas, amovíveis ou ligeiras;
- e) A construção ou ampliação de empreendimentos de turismo de natureza e instalações de apoio às atividades de animação turística ambiental;
- f) A exploração de recursos hidrogeológicos e as utilizações dos recursos hídricos;
- g) A instalação ou manutenção de estaleiros navais, de acordo com o definido no POOC VVRSA;
- h) A instalação de infraestruturas de produção, distribuição e transporte de energia elétrica, de telecomunicações, de transporte de gás natural, de distribuição e transporte de água, de saneamento básico ou de aproveitamento energético, designadamente a instalação de parques eólicos.

5 – No PNRF são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos reconhecidos como Turismo de Natureza que sejam suscetíveis de obter a classificação de 4 ou 5 estrelas:

- a) Empreendimentos de turismo de habitação;
- b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- c) Parques de campismo e de caravanismo, se localizados fora da faixa costeira (faixa territorial compreendida entre a margem e os 2000 metros) e não prevejam instalações de carácter complementar destinadas a alojamento.

Artigo 45.º

Acessos e Infraestruturas Viárias

1 – Na Orla Costeira, o livre acesso público é garantido, não podendo as ocupações e obras de iniciativa privada, nomeadamente empreendimentos turísticos e obras de urbanização, impedir o exercício desse direito de acesso.

2 – O acesso rodoviário à Orla Costeira e à área do PNRF, sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica ainda sujeita aos condicionamentos do Plano/Programa de Ordenamento da orla Costeira e do Plano/Programa de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa.

CAPÍTULO III

Solo rústico

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 46.º

Princípios

1 – O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 – Quando houver lugar, no quadro do presente regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou apresentação de comunicação prévia para construção de novos edifícios ou a autorização para alterar os usos de outros preexistentes que se localizem em solo rústico, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los imediata ou futuramente com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

3 – Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, e sempre sujeito ao cumprimento de disposições legais específicas que possam incidir sobre a situação em causa.

4 – Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, e do disposto no Artigo 35.º do presente regulamento, a edificabilidade em solo rústico está regulada nos termos dos Artigo 46.º ao Artigo 52.º

Artigo 47.º

Proibição de edificação dispersa

1 – É proibida a edificação dispersa em solo rústico.

2 – Excetua-se do disposto no número anterior as novas edificações isoladas mencionadas no Artigo 48.º, a conservação, alteração e ampliação de construções existentes nos termos do Artigo 50.º, os estabelecimentos hoteleiros isolados nos termos do Artigo 52.º, as edificações de apoio nos termos do Artigo 49.º, e as operações urbanísticas a que se refere o Artigo 42.º (RERAE).

3 – Exceciona-se também ao disposto no n.º 1 a construção de equipamentos coletivos, estruturas e infraestruturas de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal, não integráveis em solo urbano, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e fora da faixa costeira, designadamente:

- a) Indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil;
- b) Cemitérios;
- c) Centros de recolha e acolhimento de animais;
- d) Estações de tratamento de águas e esgotos;
- e) Estações de tratamento ou de transferência de Resíduos Sólidos Urbanos;
- f) Subestações elétricas;

g) Reservatórios de água;

h) Estações elevatórias de águas de abastecimento e ou de águas residuais.

4 – Exceciona-se ainda ao disposto no n.º 1 os equipamentos e infraestruturas de produção de energia a partir de fontes renováveis, designadamente parques eólicos, fotovoltaicos ou outros que constituem usos compatíveis com o solo rústico nas categorias e subcategorias de Espaços Agrícolas de Produção, Espaços Florestais de Conservação – Proteção Parcial e Espaços de Atividades Industriais.

Artigo 48.º

Novas edificações isoladas

1 – As edificações isoladas para fins habitacionais do agricultor ou outros usos associados à exploração agrícola, pecuária ou florestal, incluindo-se neste conceito também pequenas unidades industriais de primeira transformação ou ainda unidades turísticas enquadradas nas tipologias legais do Turismo no Espaço Rural (TER) e do Turismo de Habitação (TH) estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares;

b) Integração numa exploração agrícola ou agroflorestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, exceto no caso de TER e TH, que obedece à legislação específica aplicável;

c) As intervenções, nas áreas não edificadas do prédio em causa, devem preferencialmente respeitar e promover os usos dominantes do território em que se inserem;

d) As infraestruturas são da responsabilidade do proprietário ou do promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas, devendo optar-se por sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes;

e) A edificação para fins habitacionais do agricultor destina-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração;

f) A edificação referida na alínea e) antecedente não pode ser alienada, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial das unidades de alojamento;

g) Os critérios de edificabilidade devem observar os seguintes parâmetros:

i) Habitação, área máxima de construção: 500 m²;

ii) Outros usos, incluindo Turismo no Espaço Rural (TER) e Turismo de Habitação (TH), área máxima de construção: 2000 m²;

iii) Altura da fachada: 7,5 m;

iv) Número máximo de pisos: 2 pisos, incluindo pisos semienterrados;

h) Exceciona-se a aplicação das disposições do n.º 1 à construção de equipamentos coletivos, estruturas e infraestruturas previstas no n.º 3 e n.º 4 do Artigo 47.º

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, no PNR, nas áreas de proteção complementar do tipo I da área terrestre, delimitadas na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, a emissão de parecer da entidade competente, depende da observação dos seguintes critérios:

a) As obras de construção destinadas a habitação, quando permitidas, não podem exceder a área total de construção máxima de 150 m² e não podem contemplar aumento do número de pisos;



b) As obras de construção destinadas a empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural e parques de campismo e de caravanismo, reconhecidos como turismo de natureza, quando permitidas, não podem exceder a área total de construção máxima de 500 m².

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1, no PNR, nas áreas de proteção complementar do tipo II da área terrestre, delimitadas na Planta de Ordenamento — Riscos e Salvaguardas, ficam sujeitas a parecer da entidade competente as obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação de edificações existentes e novas construções destinadas a infraestruturas portuárias, turismo de natureza, equipamentos públicos de utilização coletiva e estaleiros navais, bem como as obras constantes das operações de loteamento válidas.

Artigo 49.º

Edificações de apoio

1 — É permitida a criação de edificações de apoio determinadas pelas necessidades inerentes às explorações agrícolas, agroflorestais, florestais ou pecuárias das propriedades em que se inserem, e desde que confirmadas pelos serviços setoriais competentes, mediante o cumprimento dos seguintes requisitos cumulativos:

- a) As edificações de apoio devem possuir uma estrutura ligeira e amovível;
- b) Não existir na propriedade qualquer outra edificação para o mesmo fim;
- c) A área de referência para as edificações de apoio a explorações agrícolas, agroflorestais ou florestais é definida em função da tipologia agrícola, nos seguintes termos:
 - i) Culturas de regadio (horticultura): 30 m² por cada 0,5 hectares;
 - ii) Outras culturas de regadio: 30 m² por cada 2,5 hectares;
 - iii) Culturas de sequeiro: 30 m² por cada 5 hectares;
 - iv) Floresta: 30 m² por cada 5 hectares;
- d) A área de referência para as edificações de apoio as explorações pecuárias é de 10 m² por cabeça normal de gado.

2 — No PNR, nas áreas terrestres de proteção complementar do tipo I, a autorização da realização de obras de construção e de ampliação de edificações de apoio à atividade agrícola ou de iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola, sem prejuízo do disposto no regime jurídico da RAN, depende da observação dos seguintes critérios:

- a) Construção amovível ou ligeira, nos casos em que não exista qualquer edificação e cuja necessidade seja comprovada pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve;
- b) A altura máxima da edificação não pode exceder 3 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve.

Artigo 50.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

1 — Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de conservação, alteração e de ampliação de construções existentes, nas seguintes condições cumulativas:

- a) Com uma estrutura edificada e volumetricamente definida;
- b) Independentemente do uso anterior à exceção de apoios e armazéns agrícolas;

c) Para os seguintes fins:

- i) Habitacionais;
- ii) De interesse público (museu, centro de exposições, centro de interpretação, etc.);
- iii) Turismo em Espaço Rural (TER) e Turismo de Habitação (TH);
- iv) Equipamentos sociais e culturais de uso coletivo (públicos ou privados);
- v) De restauração, e de outras atividades compatíveis com o solo rústico.

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

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

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

- a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- b) Não implicar aumento do número de pisos preexistentes;
- c) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas;
- d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, com exceção dos empreendimentos de turismo no espaço rural (TER) em que se admite uma área máxima de 2000 m², cumulativas no caso de coexistirem utilizações, podendo o edificado vir a atingir a área máxima de 2800m², com respeito, às áreas máximas de cada uma das utilizações indicadas (habitação, TER e/ou outros fins);
- e) Para efeitos da alínea anterior, quando a preexistência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite;
- f) No PNRF, para as obras de ampliações, quando permitidas, aplica-se o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 2 do Artigo 48.º do presente regulamento.

5 – Pode ser excecionado, com exceção da alínea f), o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no número anterior, quando as obras previstas no presente artigo, tenham por objeto e cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Equipamento de utilização coletiva de reconhecido interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal;
- b) Obras que comprovadamente decorram de necessidade ou de imposição legal, atestada pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão, e sem as quais se inviabilizaria a continuidade da sua exploração ou conformidade, face ao necessário ou legalmente imposto.

Artigo 51.º

Afastamentos, delimitações e realocação de edificações

1 – O afastamento mínimo dos edifícios ao eixo das vias é:

- a) Em Estradas municipais: 8 m;
- b) Em Caminhos municipais: 7 m.

2 – O afastamento mínimo dos muros e vedações ao eixo das vias é:

- a) Em Estradas municipais: 5 m;
- b) Em Caminhos municipais: 4 m.

3 – Os muros e vedações dos lotes e parcelas, não podem exceder a altura de 1,80 m a contar da cota natural do terreno.

4 – O paramento opaco dos muros e vedações confinantes com a via pública não podem exceder a altura de 1,20 m, podendo elevar-se até 1,80 m com dispositivos ligeiros dissimulados com espécies arbóreas e/ou arbustivas.

5 – Aquando de intervenção urbanística em edificação preexistente, admite-se, excecionalmente, a realocação da mesma, no seu todo, dentro dos limites do prédio, mediante o cumprimento dos seguintes requisitos cumulativos:

- a) Sejam respeitadas as servidões administrativas, as restrições de utilidade pública e os limites ao regime de uso do solo;
- b) A realocação seja enquadrada nas regras de edificabilidade definidas para a respetiva categoria e subcategoria de espaço;
- c) A realocação decorra de motivos de interesse público, tecnicamente fundamentados e nas situações em que seja comprovadamente afetada a segurança ou saúde pública por motivos alheios aos respetivos proprietários.

6 – Quando o proprietário pretenda realocar a edificação para afastá-la da via pública por razões de acessibilidade, circulação e/ou segurança rodoviária, o alinhamento deve ser mantido com recurso a um muro de vedação ou outra solução urbanística similar.

7 – A realocação de edificação nos termos dos números anteriores é considerada obra de reconstrução nos termos do n.º 2 do artigo 60.º do RJUE e implica, obrigatoriamente, a demolição, da edificação preexistente devidamente comprovada pelos serviços municipais.

Artigo 52.º

Estabelecimentos hoteleiros Isolados

1 – São admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados (EHI), classificados como hotéis de categoria não inferior a 3 estrelas e pousadas, não fracionáveis em propriedade horizontal, desde que respeitem as seguintes condições:

- a) Localização: Freguesia de Santa Bárbara de Nexe e União das freguesias de Conceição e Estoi;
- b) Respeitar a dotação de 160 novas camas turísticas para o concelho;
- c) Área mínima da propriedade: 5 hectares;
- d) Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare, com um máximo de 160 camas;
- e) Edificação concentrada: no caso de não se concretizar através de um único edifício, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10 % da área total da parcela afeta;
- f) Número máximo de pisos: dois, podendo ser excecionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;
- g) Preferencialmente associadas a uma temática específica que contribuam para a valorização económica e ambiental da área respetiva, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, de



natureza, turismo social, educativo e cultural entre outras, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar;

h) Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município.

2 – O desenvolvimento de estabelecimentos hoteleiros isolados observa o disposto no Artigo 35.º do presente regulamento.

SECÇÃO II

Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 53.º

Empreendimentos Turísticos fora dos Perímetros Urbanos

1 – Sem prejuízo do regime específico dos EHI, estabelecido no Artigo 52.º, bem como dos critérios definidos no presente Plano para TER, TH e PCC, estabelecidos respetivamente nos Artigo 38.º, Artigo 48.º, Artigo 50.º e Artigo 113.º, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, está sujeita ao modelo de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), definido nos termos dos artigos seguintes.

2 – A dotação global de camas para a região do Algarve é de 24 000, das quais para o município de Faro foi atribuída uma dotação de 1030 camas.

Artigo 54.º

Princípio do Concurso Público

1 – A criação de um NDT está sujeita a concurso público, com parecer prévio do Observatório do PROT Algarve, para seleção de uma proposta, que configura uma unidade operativa de planeamento e gestão, a desenvolver e concretizar por plano de pormenor com efeitos registais, que será objeto de um contrato de planeamento, entre a Câmara Municipal e o promotor, com vista à elaboração do referido plano para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

2 – O contrato de planeamento referido no número anterior contempla, designadamente, os seguintes aspetos:

a) A forma de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT;

b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;

c) A programação da execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as ações a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;

d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;

e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as cauções exigidas.

3 – Caso a área abrangida pelo NDT integre terrenos cujos proprietários não assumem a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do Fundo de Compensação e as bases preliminares do Contrato de Urbanização da Unidade de Execução.

4 – Para a criação de um NDT, a Câmara Municipal comunica ao Observatório do PROT Algarve, para efeitos de parecer, a intenção de abertura de concurso público e o respetivo projeto de termos de referência. Tendo em consideração o parecer do Observatório, a Câmara Municipal promove o concurso

público destinado à seleção de propostas. O NDT submetido a concurso compreende um determinado número de camas, que se contém na dotação da unidade territorial correspondente.

Artigo 55.º

Publicitação

O anúncio de abertura do concurso deve ser objeto de adequada publicidade, sendo obrigatória a sua publicação na 2.^a série do *Diário da República*, no sítio de Internet da Câmara Municipal, num jornal de âmbito nacional e num jornal de âmbito local.

Artigo 56.º

Documentos base

1 – No concurso público referido no artigo anterior há um programa de procedimento e um caderno de encargos.

2 – O programa de procedimento define os termos específicos a que obedece o concurso.

3 – O caderno de encargos define os aspetos essenciais e os requisitos mínimos da proposta de NDT e as condições para o estabelecimento do contrato de planeamento com o promotor, tendo em conta os aspetos mencionados no número anterior.

4 – A proposta do programa de concurso e do caderno de encargos a submeter à Assembleia Municipal, bem como os demais elementos considerados pertinentes, são enviados previamente ao Observatório do PROT para parecer.

Artigo 57.º

Júri

1 – O concurso é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal, do qual a CCDR Algarve e o Turismo de Portugal, I. P. são membros, podendo integrar, por sua solicitação, representantes de outras entidades da Administração Central.

2 – Compete ao júri:

- a) Realizar todas as operações do concurso;
- b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de agosto ou outra que à data vigore para o mesmo efeito;
- c) Avaliar os fatores e eventuais subfatores necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

Artigo 58.º

Concorrentes

1 – Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou coletivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos terrenos que integrem o NDT.

2 – É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adotará caso a proposta seja escolhida.

Artigo 59.º

Critérios de seleção das propostas

1 – As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de seleção, com vista à sua admissão.

2 – Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos, em resultado da aplicação dos critérios de qualificação abaixo identificados, admitindo-se a apresentação de projetos em qualquer localização, desde que não inviabilizada por servidões e condicionantes legais:

a) Critérios de Qualificação Urbanística:

i) Número máximo de camas;

ii) Área de solo mínima do NDT deve ser contínua, com 25 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal, sendo de 70 hectares no caso de se localizar numa área classificada;

iii) Área a dotar de infraestruturas urbanísticas e a edificar, não deve ser superior a 30 % da área total do NDT;

iv) Densidade populacional correspondente a cada área a dotar de infraestruturas urbanísticas e a edificar não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis, em áreas classificadas a densidade máxima será de 20 camas por hectare, podendo ser de 30 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis;

v) Composição urbana com nucleações que traduzem menores extensões de infraestruturas para a globalidade do NDT;

vi) Proporção mínima de camas turísticas, tipologias e categorias mínimas dos empreendimentos turísticos que integram o NDT;

vii) São admissíveis as seguintes tipologias turísticas:

vii1) Na Faixa Costeira, entre os 500 e 2000 metros, contados para terra a partir da Linha da Máxima Praia-Mar de Águas Vivas Equinociais (LMPAVE), admitem-se exclusivamente hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos, também de 4 e 5 estrelas e sempre integrados em conjuntos turísticos;

vii2) No restante território, fora da Faixa Costeira, admitem-se hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos e hotéis-apartamentos, também de 4 e 5 estrelas sempre integrados em conjuntos turísticos, devendo todas as tipologias turísticas corresponder, no mínimo, a 70 % da capacidade total do NDT;

viii) Percentagem de edificação simultânea com as obras de urbanização igual ou superior a 60 % que garanta que em todos os projetos as camas turísticas estejam em funcionamento antes das restantes;

ix) Compatibilidade entre as características de ocupação do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico;

x) Acessos rodoviários adequados.

b) Critérios de Qualificação Económica e Social:

i) Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novas infraestruturas turísticas e de lazer;

ii) Caráter inequivocamente turístico.

c) Critérios de Qualificação Ambiental:

i) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;



- ii) Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;
- iii) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
- iv) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;
- v) Compromisso de assumir as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactes ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental (AIA).

Artigo 60.º

Consulta pública das Propostas Admitidas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de ação popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, ou outra que à data vigore para o mesmo efeito, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.

Artigo 61.º

Critérios de Avaliação das Propostas Admitidas

As propostas admitidas são avaliadas segundo os critérios seguintes:

- a) Critérios de Avaliação Urbanísticos:
 - i) Compatibilidade com os fins do PROTAL;
 - ii) Qualidade da solução urbanística e arquitetónica proposta;
 - iii) Qualidade dos espaços públicos previstos;
 - iv) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projeto;
 - v) Integração e valorização paisagística;
 - vi) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos;
- b) Critérios de Avaliação Económica e Social:
 - i) Compatibilidade com os fins do PROTAL;
 - ii) Número total e qualificação dos postos de trabalho diretos criados;
 - iii) Volume e sustentabilidade do investimento associado;
 - iv) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
 - v) Atividades de promoção intensiva do conhecimento associadas;
 - vi) Programa de responsabilidade social prosseguida pela entidade concorrente nos últimos dois anos.
- c) Critérios de Avaliação Ambiental:
 - i) Compatibilidade com os fins do PROTAL;
 - ii) Sustentabilidade da arquitetura e da solução urbanística proposta;
 - iii) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projeto;
 - iv) Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;

- v) Adequação da solução adotada em matéria de gestão de resíduos;
- vi) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projeto;
- vii) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
- viii) Seleção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do sítio;
- ix) Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos.

Artigo 62.º

Deliberação de Admissão e Escolha das Propostas

Tendo em conta os relatórios produzidos pelo júri, a Câmara Municipal delibera, oportunamente, sobre a admissão das propostas e, a final, escolhe a proposta mais vantajosa para a prossecução do interesse público, particularmente nos domínios do desenvolvimento económico e social, do urbanismo, do ordenamento do território e do ambiente.

Artigo 63.º

Regime de Execução

1 – O desenvolvimento da proposta escolhida na sequência do procedimento concursal visa a elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais para implementação do Núcleo de Desenvolvimento Turístico e cuja execução depende de contrato de urbanização, a celebrar nos termos previstos no RJGT.

2 – As operações urbanísticas definidas no instrumento de planeamento urbanístico a que se refere o número anterior estão sujeitas, em geral, à legislação que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação e, em especial, à legislação aplicável em função da natureza do empreendimento.

Artigo 64.º

Princípio da Legalidade

Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento urbanístico e na celebração do contrato de planeamento de NDT e do contrato de urbanização deve ser tido em conta o seguinte:

- a) Os poderes públicos sobre o procedimento, conteúdo e execução do plano são irrenunciáveis e indisponíveis, nos termos da lei;
- b) O conteúdo do plano deve respeitar as prescrições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente, as constantes do Plano Diretor Municipal e as decorrentes dos regimes jurídicos relativos a servidões e restrições de utilidade pública, em especial o regime da reserva ecológica nacional e da reserva agrícola nacional;
- c) O conteúdo do contrato de planeamento de NDT não pode substituir o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo, ou dele prescindir;
- d) O contrato de planeamento de NDT não pode substituir, nem modificar o regime legal vigente para os atos administrativos que estejam associados ou contemplados no contrato;
- e) As obrigações de carácter financeiro são estabelecidas em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis às operações urbanísticas e empreendimentos turísticos que integrem o NDT.

SECÇÃO III

Espaços agrícolas

SUBSECÇÃO I

De produção

Artigo 65.º

Identificação

Os espaços agrícolas de produção abrangem áreas com elevada capacidade de uso e aptidão agrícola afetas ou não à Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Artigo 66.º

Regime de Edificabilidade

Sem prejuízo do disposto no regime jurídico da reserva agrícola nacional e demais regras aplicáveis no âmbito do presente regulamento, nomeadamente as relativas aos critérios ambientais, no espaço agrícola de produção aplica-se o regime de edificabilidade estabelecido na secção I do capítulo III do Título IV.

SUBSECÇÃO II

Outros espaços agrícolas – Parque Agro-Urbano

Artigo 67.º

Identificação e Usos

1 – O Parque Agro-Urbano é uma área que pretende valorizar a zona de transição urbano-rural do território, por forma a promover a partilha de conhecimento a partir do envolvimento direto da população local, salvaguardando solos agrícolas.

2 – Esta área deve integrar uma multifuncionalidade de atividades e práticas agrícolas, que transcendem a prática tradicional maioritariamente associada à produção do alimento tais como a agricultura recreativa, terapêutica, social e comunitária, podendo integrar edifícios de apoio às mesmas.

Artigo 68.º

Regime de Edificabilidade

Sem prejuízo da restante legislação aplicável, no Parque Agro-Urbano aplica-se o regime de edificabilidade estabelecido na secção I do capítulo III do Título IV.

SECÇÃO IV

Espaços florestais de conservação – Proteção parcial

Artigo 69.º

Identificação

Os Espaços Florestais de Conservação – Proteção Parcial correspondem a áreas de uso predominantemente florestal com espécies folhosas diversas, a povoamentos de sobreiro e de azinheira,

a áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) nomeadamente, áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo, áreas de instabilidade de vertentes e áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos e, a áreas florestais cujo valor natural é excecional e de elevada ou moderada sensibilidade ecológica contíguas à área urbana de Montenegro.

Artigo 70.º

Uso e Ocupação do Solo

- 1 – Nos Espaços Florestais de Conservação – Proteção Parcial admitem-se os seguintes usos:
- a) Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola e pecuária em regime de produção extensiva;
 - b) Instalações de comércio de produtos agroflorestais quando inseridos na exploração;
 - c) Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação e turismo no espaço rural;
 - d) Equipamentos ou instalações de Recreio e Lazer e de apoio às atividades de animação turística;
 - e) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico-educacional similar;
 - f) Edificações de apoio à atividade cinegética;
 - g) Edificações ligadas à proteção civil.
- 2 – Não são admitidas as seguintes situações:
- a) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;
 - b) Introdução de novos povoamentos de eucaliptos e outras espécies de crescimento rápido, explorados em revoluções curtas;
 - c) Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos, exceto se for devidamente acondicionado garantindo a estanqueidade de forma a evitar eventuais infiltrações no solo;
 - d) Alteração da morfologia do terreno;
 - e) Mobilização do solo em profundidade.
- 3 – Nos Espaços Florestais de Conservação – Proteção Parcial inseridos em áreas de Salvaguarda de Recursos Territoriais e Valores Naturais designadamente, na Orla Costeira e no Parque Natural da Ria Formosa, são interditas as seguintes atividades:
- a) A abertura de caminhos, exceto os estritamente necessários para a atividade florestal, percursos de descoberta da natureza e acesso a equipamentos públicos de interesse ambiental;
 - b) O alargamento ou modificação da plataforma dos caminhos existentes, exceto os estritamente necessários para a atividade florestal e ações de defesa da floresta contra incêndios, percursos interpretativos e acessos a equipamentos públicos de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental, habitação, turismo no espaço rural e turismo de habitação;
 - c) A instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3;
 - d) A realização de operações de loteamento, de obras de construção e de ampliação, à exceção das obras de reconstrução e alteração de construções existentes destinadas exclusivamente aos seguintes usos:
 - i) Habitação;
 - ii) Empreendimentos de turismo de natureza;
 - iii) Apoio à atividade agrícola.

4 – As ações de gestão florestal a desenvolver nas áreas florestais de conservação devem:

- a) Obedecer às normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos no PROF ALG;
- b) Salvaguardar a preservação dos núcleos da vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;
- c) Fomentar e manter habitats de grande valor natural e conservar espécies da flora e da fauna protegida e geomonumentos.
- d) Manter e promover os corredores ecológicos;
- e) Adequar a gestão dos espaços florestais de conservação à proteção da rede hidrográfica, ambiental microclimática e contra a erosão eólica;
- f) Promover a plantação com recurso a espécies autóctones.

Artigo 71.º

Regime de Edificabilidade

Sem prejuízo da restante legislação aplicável, nomeadamente a que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais e demais regras constantes no presente regulamento, nomeadamente as relativas aos critérios ambientais, no espaço florestal de conservação, o regime de edificabilidade é o estabelecido na secção I do capítulo III do Título IV.

SECÇÃO V

Espaços de atividades industriais

Artigo 72.º

Identificação

Os Espaços de atividades industriais correspondem a áreas de suporte à atividade agrícola, pecuária e florestal, onde pode ocorrer a instalação de atividades industriais ligadas exclusivamente a estas atividades, para aproveitamento dos seus produtos.

Artigo 73.º

Uso e Ocupação do Solo

1 – Nesta categoria são admitidos todos os usos complementares e compatíveis, com a categoria funcional de espaço.

2 – Nesta categoria admitem-se ainda os seguintes usos:

- a) Atividades de gestão de resíduos;
- b) Instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas.

3 – Nesta categoria não é permitido o uso habitacional, excluindo o preexistente, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações dos respetivos estabelecimentos, em caso de necessidade comprovada.

4 – A instalação de atividades industriais nas parcelas confinantes com edifícios de uso habitacional existentes e com empreendimentos turísticos preexistentes deve adotar medidas minimizadoras,

nomeadamente a criação de cortinas arbóreas e arbustivas ou outro tipo de soluções que garantam a adequada compatibilização de usos.

Artigo 74.º

Regime de Edificabilidade

Nesta categoria todas as operações urbanísticas devem ser integradas em plano de intervenção no espaço rústico, a elaborar de acordo com as seguintes regras:

- a) Índice de utilização do solo – 0,2;
- b) Índice de ocupação do solo – 20 %;
- c) A Altura máxima da fachada é de 10,0 m;
- d) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- e) Infraestruturas obrigatoriamente ligadas à rede pública;
- f) Dimensionamento das áreas destinadas a rede viária e a estacionamento nos termos do Título V do presente regulamento;
- g) Dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva nos termos do Título VI do presente regulamento.

SECÇÃO VI

Espaços naturais e paisagísticos – Área costeira e lagunar terrestre

SUBSECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 75.º

Identificação

Os Espaços Naturais e Paisagísticos – Área Costeira e Lagunar Terrestre integrados no Parque Natural da Ria Formosa e que correspondem a áreas do território com elevado estatuto de conservação e proteção que têm como principal função, a salvaguarda da biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens e onde se verifica a ocorrência de valores naturais com estatuto de conservação, subdividindo-se nas seguintes subcategorias de espaço:

- a) Proteção total – compreendem os espaços onde predominam sistemas e valores naturais excecionais, com elevado grau de naturalidade e elevada sensibilidade ecológica, justificando um nível de proteção máximo;
- b) Proteção Parcial I – compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos relevantes ou excecionais, apresentando sensibilidade ecológica moderada, integram sapais, zonas dunares e praias, bem como áreas inundáveis ou sob influência direta das marés;
- c) Proteção Parcial II – compreendem os espaços que contêm valores naturais compatíveis com os atuais usos do sistema lagunar e áreas adjacentes, nomeadamente a pesca, a salicultura, a agricultura extensiva e o transporte marítima, integram salinas e culturas marinhas, lagos ou lagoas, sapais não inseridos na proteção I e áreas agrícolas resultantes de ações de drenagem.

Artigo 76.º

Uso e Ocupação do Solo

1 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos – Área Costeira e Lagunar Terrestre são interditos os seguintes usos e ações:

a) Realização de obras de edificação, com exceção do disposto nas seguintes alíneas:

i) Construções imprescindíveis para as atividades de exploração dos recursos diretamente associados ao espaço lagunar desde que devidamente licenciadas;

ii) Construções ligeiras de carácter precário destinadas ao apoio das atividades de exploração dos recursos marinhos;

iii) Realização de novas infraestruturas, equipamentos e construções de carácter precário, desde que sejam considerados indispensáveis ao apoio das atividades de exploração dos recursos marinhos;

iv) Constituem atividades condicionadas à prévia autorização pelas entidades competentes:

iv1) A realização de obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural, mediante a prévia realização de estudos a aprovar pela entidade competente;

iv2) A construção de estruturas para a circulação pedonal ou para bicicletas, desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos ou projetados em conformidade com o disposto no presente Regulamento.

b) Todas as operações que possam conduzir a alterações relativas aos planos e cursos de água, nomeadamente, alteração da morfologia das margens, impermeabilização, assoreamento e drenagem, excepcionando-se as situações que resultem das ações de gestão/manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente em razão de matéria;

c) Destruição parcial da vegetação ripícola e aquática salvo as situações que resultem das ações de gestão/manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente em razão de matéria;

d) Destruição e/ou alteração do traçado das linhas de drenagem natural;

e) Mobilização mecânica dos solos;

f) Instalação de povoamentos florestais de espécies de crescimento rápido;

g) Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água e do solo, nomeadamente, a utilização de produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto, armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos, depósitos de resíduos sólidos e líquidos, sucatas e lançamento de afluentes sem tratamento prévio de acordo com a legislação vigente;

h) Realização de aterros e escavações excetuando os decorrentes de trabalhos de investigação científica, nomeadamente arqueológica e geomorfológica;

i) A introdução de espécies não indígenas, com as exceções previstas em legislação específica, ou o repovoamento com espécies invasoras;

j) A recolha de amostras geológicas ou quaisquer atos que contribuam para a degradação ou destruição do património geológico/geomorfológico e cultural, com exceção das realizadas para fins exclusivamente científicos e das inerentes às atividades autorizadas nos termos do presente regulamento;

k) A conversão de áreas naturais em áreas agrícolas, sem prejuízo do disposto na alínea b) do presente número;

l) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;

m) A instalação de infraestruturas de aproveitamento energético, designadamente parques eólicos.

2 – Nestes espaços admitem-se ainda os seguintes usos, desde que obtenham parecer prévio favorável da(s) entidade(s) responsável(eis):

a) Prática florestal, desde que a florestação seja feita com espécies autóctones e que o processo de plantação não envolva o reviramento do solo em toda a sua extensão;

b) Prática agrícola desde que utilize métodos de lavoura e mobilização do solo compatíveis com a conservação de espécies e habitats e não empregue produtos agroquímicos;

c) Equipamentos de cariz ambiental relacionados com atividades arqueológicas;

d) Áreas de animação turística, de lazer e desporto associados à natureza.

Artigo 77.º

Regime de edificabilidade

1 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos – Área Costeira e Lagunar Terrestre, e sem prejuízo da legislação específica em vigor e das ações interditas no presente regulamento, as ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior não devem:

a) Provocar a descaracterização ambiental e a desqualificação estética da área em causa;

b) Prejudicar o património classificado, arqueológico e geomorfológico, paisagístico e natural.

2 – A edificabilidade admitida é a estritamente necessária ao seu adequado funcionamento, tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor e desde que obtenha parecer prévio favorável do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas.

Artigo 78.º

Disposições Específicas

1 – Nas áreas de Proteção Total apenas são permitidas ações de conservação da natureza e atividades de investigação e monitorização sujeitas a autorização por parte da entidade competente.

2 – Nas áreas de Proteção Parcial do tipo I são interditas as seguintes atividades:

a) Qualquer alteração no relevo e a destruição do coberto vegetal, incluindo o das áreas intertidais e subtidais;

b) Obras de construção ou ampliação de edifícios, com exceção de equipamentos públicos de utilização coletiva destinados ao usufruto e estudo dos valores naturais, nomeadamente observatórios e passadiços em construção ligeira;

3 – Nas áreas de Proteção Parcial do tipo II são interditas as seguintes atividades:

a) A instalação ou ampliação de estabelecimentos de culturas marinhas e de explorações agrícolas e pecuárias em regime de produção intensiva;

b) A realização de obras de construção e ampliação de edificações, com exceção das infraestruturas de apoio às atividades económicas de salicultura, aquicultura e agricultura;

c) A construção ou ampliação de empreendimentos turísticos;

- d) A instalação de estabelecimentos industriais, com exceção dos estaleiros navais;
- e) A instalação de equipamentos coletivos, incluindo campos de golfe.

4 – Com exceção das construções previstas nos planos de praia, nas áreas de Proteção Parcial do tipo II, as infraestruturas permitidas na alínea b) do número anterior devem cumprir as seguintes condições:

- a) Serem construções amovíveis e ligeiras;
- b) O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm de ser assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável;
- c) O acesso deve utilizar os caminhos existentes, sem recorrer ao alargamento ou modificação da sua plataforma;
- d) Não possuírem mais de um piso;
- e) A área máxima de implantação não pode exceder:
 - i) 35 m², no caso das pisciculturas com área até 2,5 ha;
 - ii) 60 m², para as pisciculturas com área superior a 2,5 ha.

5 – Nas construções existentes nas áreas de Proteção Parcial I e nas áreas de Proteção Parcial II, são permitidas obras de reconstrução, conservação e alteração de edificações destinadas a turismo no espaço rural e nas instalações de apoio à animação turística ou à instalação de equipamentos públicos de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental, desde que cumpram as seguintes condições:

- a) O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm de ser assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável;
- b) Os acessos utilizem os caminhos existentes, sem recorrer ao alargamento ou modificação da sua plataforma.
- c) No demais devem ser cumpridas as regras enunciadas no Artigo 50.º, quando aplicável.

6 – Nas áreas de Proteção Parcial II é permitida a instalação e funcionamento das instalações portuárias ligadas à pesca e recreio náutico previstas no POOC Vilamoura – Vila Real de Santo António.

7 – O disposto nos números anteriores não obsta à instalação, beneficiação ou conservação de infraestruturas ou equipamentos para melhoria das condições de segurança do Aeroporto de Faro.

SECÇÃO VII

Espaços culturais – Parque de Milreu/Estoi

Artigo 79.º

Identificação e caracterização

O Espaço Cultural – Parque de Milreu/Estoi, delimitado na Planta de Ordenamento – Modelo de Organização do Território, localiza-se junto ao aglomerado de Estoi e integra a *Villa Romana de Milreu*, correspondendo a uma área de património histórico, arquitetónico, arqueológico e paisagístico.

Artigo 80.º

Regime de edificabilidade

O regime de uso do solo é determinado pelos valores a proteger, conservar e valorizar.

SECÇÃO VIII

Espaços destinados a equipamentos e outras ocupações

SECÇÃO IX

Aglomerados lagunares

Artigo 81.º

Identificação

Os Espaços Destinados a Equipamento e Outras Ocupações — Aglomerados Lagunares correspondem aos núcleos com edificação concentrada das Ilhas Barreira de Faro designadamente, à Praia de Faro (área desafetada do Domínio Público Marítimo), ao núcleo do Farol Poente (Administração dos Portos de Sines e do Algarve, S. A.) e ao núcleo da Culatra as quais apresentam, predominantemente uma relação funcional com a atividade turística e piscatória.

Artigo 82.º

Regime de edificabilidade

Pretende-se reestruturar e requalificar estes espaços como garantia de coerência e qualidade do conjunto edificado, da melhoria das condições de uso e habitabilidade, em harmonia com o meio natural envolvente, devendo seguir os seguintes parâmetros:

a) Na Praia de Faro, na área desafetada do Domínio Público Marítimo, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e demais condicionantes aplicáveis, são admitidas obras de demolição, conservação e alteração;

b) No núcleo do Farol Poente, na área de jurisdição da Administração dos Portos de Sines e do Algarve (APS, S. A.), sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e demais condicionantes aplicáveis, são admitidas obras de demolição, conservação e alteração;

c) No núcleo da Culatra, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e demais condicionantes aplicáveis, apenas são permitidas as intervenções constantes no Projeto de Intervenção e Requalificação da Ilha da Culatra — Núcleo da Culatra, homologado em 26 de junho de 2017, pelo Senhor Ministro do Ambiente, e com a Portaria n.º 277-B/2018, de 15 de outubro, que consta do Anexo VI ao presente regulamento, e suas alterações.

SECÇÃO X

Centro de atividades ao ar livre D. Leonor

Artigo 83.º

Identificação

Os Espaços Destinados a Equipamento e Outras Ocupações integram a área destinada à instalação do equipamento Centro de Atividades ao Ar Livre D. Leonor na Bordeira.

Artigo 84.º

Regime de edificabilidade

O espaço destinado ao equipamento Centro de Atividades ao Ar Livre D. Leonor rege-se pelos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) Índice de utilização do solo de 0,2;
- b) Número máximo de pisos: 2 pisos, incluindo pisos semienterrados;
- c) Altura máxima da fachada de 9,00 m;
- d) Admite-se a construção de áreas em cave, desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento.

SECÇÃO XI

Áreas de edificação dispersa do barrocal

Artigo 85.º

Identificação

1 – As Áreas de Edificação Dispersa do Barrocal correspondem a áreas de edificação pouco concentrada, estruturada ao longo da rede viária existente, ou apoiada em arruamentos exíguos que derivam da rede viária estruturante.

2 – Nestas áreas, numa ótica de sustentabilidade, deve ser garantida a contenção da edificação, o ordenamento e a infraestruturção do território, assegurando os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, se necessário recorrendo-se a sistemas autónomos.

Artigo 86.º

Uso e Ocupação do Solo

1 – Nas áreas de edificação dispersa do barrocal coexistem usos associados à habitação, atividade agrícola e florestal entre outros, sendo que o regime de edificabilidade visa a colmatação de vazios, numa lógica de contenção da edificação, devendo ser salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais presentes e mantida a produção agrícola e florestal.

2 – Nas áreas de edificação dispersa do barrocal, são usos dominantes:

- a) Habitação, com o máximo de dois fogos, incluindo anexos;
- b) Instalações de apoio à atividade agrícola e florestal.

3 – Nas áreas de edificação dispersa do barrocal admitem-se como usos complementares:

- a) Comércio e serviços de escala local;
- b) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer;
- c) Edificações ligadas à proteção civil;
- d) Empreendimentos turísticos, nas tipologias de turismo de habitação, e turismo no espaço rural, que inclui o hotel rural.



4 – Nas áreas de edificação dispersa do barrocal são permitidas:

a) Obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes, independentemente do seu uso;

b) Novas construções para habitação incluindo anexos, e para os usos complementares e compatíveis definidos no número anterior.

Artigo 87.º

Regime de Edificabilidade

1 – Sem prejuízo dos regimes específicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as operações urbanísticas e os usos do solo identificadas no artigo anterior, quando admitidos, regem-se pelos parâmetros urbanísticos definidos no presente artigo.

2 – Os critérios de edificabilidade para esta categoria de espaço devem observar os seguintes parâmetros:

a) Habitação:

i) A área de construção máxima para as obras de alteração e ampliação de edifícios de habitação existentes e para a construção de novos edifícios para habitação, incluindo anexos, é de 300m², salvo se, a preexistência tiver área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

ii) Nos casos em que a edificação para habitação inclua um uso complementar compatível de comércio e serviços de escala local, a área de construção máxima para os dois usos é fixada em 400m², salvo se, a preexistência tiver área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

iii) O número máximo de pisos é dois, incluindo pisos semienterrados, e a altura da fachada não deve exceder os 7,00 metros, para a ampliação de edifícios de habitação existentes e para a construção de novos edifícios para habitação salvo se, a preexistência tiver um número de pisos superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

b) Instalações de apoio à atividade agrícola e florestal:

i) A área de construção máxima para as obras de alteração e ampliação de edifícios para instalação de apoio à atividade agrícola e florestal e para construção de novos edifícios com esse fim, é de 200 m², salvo se, a preexistência tiver área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

ii) A altura da fachada não deve exceder os 9,00 metros salvo se, a preexistência tiver área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

iii) Nos casos em que a edificação para as instalações de apoio à atividade agrícola e florestal, esteja articulada com a edificação para habitação, a área de construção máxima para os dois usos é fixada em 500m², salvo se, a preexistência tiver área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

c) Outros usos:

i) A área de construção máxima para os outros usos complementares é de 200m², com exceção dos empreendimentos turísticos, nas tipologias de turismo de habitação, e turismo no espaço rural, que inclui o hotel rural em que a área de construção máxima é de 2000m², salvo se, a preexistência tiver área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

ii) O número máximo de pisos é dois, incluindo pisos semienterrados, e a altura da fachada não deve exceder os 9,00 metros, para a ampliação de edifícios de habitação existentes e para a construção de novos edifícios para habitação salvo se, a preexistência tiver um número de pisos superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

d) A área mínima da parcela para a construção de novos edifícios para habitação, para instalações de apoio à atividade agrícola e florestal e para outros usos é de 1000 m², e deve ficar garantido o acesso viário.

e) Os parâmetros urbanísticos previstos para os usos dominantes e complementares não são cumulativos, salvo nos casos expressamente previstos no presente artigo.

CAPÍTULO IV

Solo urbano

Artigo 88.º

Identificação e caracterização

1 – O solo urbano é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária, servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e equipamentos, integrando as áreas total ou parcialmente urbanizadas ou edificadas.

2 – O solo urbano compreende as categorias de espaço identificadas no Artigo 32.º

SECÇÃO I

Espaços centrais

Artigo 89.º

Identificação

1 – Os espaços centrais correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado, com funções de centralidade e polarização decorrentes da concentração de atividades comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas.

2 – Os espaços centrais correspondem à centralidade da cidade de Faro, Estoi, Montenegro, Patacão, Conceição, Bordeira e Santa Bárbara de Nexe;

3 – Os espaços centrais integram as seguintes subcategorias:

a) Área de Centro Histórico, que integra conjuntos de valor arquitetónico que conservam as suas características edificadas e morfológicas originais, da cidade de Faro e em Estoi;

b) Área de Centro Urbano, que integra elementos arquitetónicos individuais e de conjunto em coexistência com intervenções mais recentes, de Montenegro, Conceição, Patacão, Conceição, Bordeira e Santa Bárbara de Nexe;

c) Área Envolvente ao Centro, que integra intervenções mais recentes, mantendo de uma forma geral a morfologia dos espaços, da cidade de Faro, de Estoi e de Montenegro.

Artigo 90.º

Uso e Ocupação do solo

1 – Sem prejuízo do disposto no Artigo 20.º, nos espaços centrais são permitidos todos os usos complementares e compatíveis com a categoria de espaço.

2 – As intervenções urbanísticas nos Espaços Centrais devem:

a) Promover a organização e qualificação da imagem urbana e do espaço público, a salvaguarda do edificado e a promoção da mobilidade;

- b) Fortalecer a vivência e apropriação urbana, potenciando a vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença;
- c) Reforçar a componente habitacional;
- d) Promover a valorização e integração urbana dos edifícios e conjuntos de valor patrimonial;
- e) Promover a qualificação ambiental e paisagísticas dos espaços de utilização coletiva.

Artigo 91.º

Regime de Edificabilidade

1 – Sem prejuízo do disposto para cada subcategoria de espaço, as novas edificações e a intervenção nas edificações existentes devem preferencialmente manter o alinhamento consolidado, o número de pisos, altura das edificações e volumetria predominantes, não constituindo referência a existência pontual de edifícios cujos alinhamentos ou alturas das fachadas não se integrem no conjunto.

2 – As novas edificações e a intervenção nas edificações existentes devem privilegiar as características tipo-morfológicas do edificado existente de modo a salvaguardar uma integração urbanística adequada.

3 – É admitida a realização de operações de loteamento em todas as subcategorias dos Espaços Centrais estabelecendo-se para o efeito os seguintes índices máximos de utilização do solo:

- a) Faro – 1,0;
- b) Montenegro e Patacão – 0,6;
- c) Estoi, Conceição, Santa Bárbara de Nexe e Bordeira – 0,5.

4 – Os índices máximos de utilização do solo identificados no número anterior podem ser acrescidos exclusivamente para os seguintes fins:

- a) Caves destinadas a estacionamento automóvel – 0,5;
- b) Varandas:
 - i) Na Área de Centro Histórico e na Área de Centro Urbano – 0,05;
 - ii) Na Área Envolvente ao Centro – 0,2.

5 – Dimensionamento das áreas destinadas a rede viária e a estacionamento nos termos do Título V do presente regulamento.

6 – Dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva nos termos do Título VI, Capítulo III, do presente regulamento.

7 – Todas as infraestruturas são obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

8 – Nos Espaços Centrais, e sem prejuízo do previsto na Subsecção I – Património Arquitetónico, da Secção II – Património Inventariado, do Cap. II – Sistema Patrimonial, o regime de edificabilidade das diferentes subcategorias é o seguinte:

- a) Área de Centro Histórico de Faro:
 - i) É privilegiada a conservação do edificado e da respetiva morfologia urbana;
 - ii) São permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação nos termos das disposições legais e regulamentares, desde que mantida a relação de continuidade com os edifícios

confinantes, bem como, alinhamentos, de forma a não desvirtuar as características arquitetónicas e volumétricas do conjunto e nas seguintes condições específicas:

ii1) O número de pisos admitido é a moda da altura das fachadas existentes na frente urbana em que estas se inserem, sem prejuízo do cumprimento do artigo 59.º do RGEU;

ii2) Profundidade Máxima de Empena de 15 m;

ii3) Área mínima de permeabilidade não inferior a 25 % da área do logradouro;

ii4) Alteração de fachadas que se destinem a correções pontuais decorrentes de adulterações provocadas por intervenção relativamente recente e/ou de notória má qualidade ou que se destinem a viabilizar o processo de reabilitação do edifício;

iii) São permitidas obras de demolição, nos termos do artigo 40.º, e depois de licenciada a nova operação urbanística para o local.

b) Área de Centro Histórico de Estoi:

i) As operações urbanísticas a realizar nesta subcategoria devem respeitar as normas resultantes das restrições fixadas no artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, na redação em vigor, referente ao procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

ii) Na ausência das normas referidas no número anterior, e desde que devidamente suportadas por relatório prévio nos termos do regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais móveis e imóveis classificados ou em vias de classificação de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, admitem-se as seguintes operações urbanísticas:

ii1) É privilegiada a conservação do edificado e da respetiva morfologia urbana;

ii2) São permitidas obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação nos termos das disposições legais e regulamentares, desde que mantida a relação de continuidade com os edifícios confinantes, bem como, alinhamentos, de forma a não desvirtuar as características arquitetónicas e volumétricas do conjunto e nas seguintes condições específicas:

(i) O número de pisos admitido é a moda da altura das fachadas existentes na frente urbana em que estas se inserem, até ao número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e uma altura de fachada máxima de 8,0 m, sem prejuízo do cumprimento do artigo 59.º do RGEU;

(ii) Profundidade Máxima de Empena de 15 m;

(iii) Área mínima de permeabilidade não inferior a 25 % da área do logradouro;

(iv) Alteração de fachadas que se destinem a correções pontuais decorrentes de adulterações provocadas por intervenção relativamente recente e/ou de notória má qualidade ou que se destinem a viabilizar o processo de reabilitação do edifício;

ii3) São permitidas obras de demolição, nos termos do artigo 40.º, e depois de licenciada a nova operação urbanística para o local.

c) Área de Centro Urbano – Não obstante o disposto nos n.º 1 e n.º 2 do presente artigo, nesta subcategoria dos Espaços Centrais admitem-se as operações urbanísticas de obras de construção, obras de reconstrução, obras de alteração e obras de ampliação, previstas no RJUE, com os seguintes parâmetros e condições:

i) Santa Bárbara de Nexe:

(i) O número máximo de pisos admitido é de 2 acima da cota de soleira até uma altura de fachada máxima de 8,0 m.



ii) Patacão:

(i) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira até uma altura de fachada máxima de 10,7 m.

iii) Montenegro:

(i) O número máximo de pisos admitido é de 4 acima da cota de soleira até uma altura máxima da fachada é de 13,4 m;

iv) Conceição:

(i) O número máximo de pisos admitido é de 2 acima da cota de soleira até uma altura de fachada máxima de 8,0 m.

v) Bordeira:

(i) O número máximo de pisos admitido é de 2 acima da cota de soleira até uma altura de fachada máxima de 8,0 m.

vi) Ao número máximo de pisos fixado nas alíneas anteriores, para cada centro urbano, excetuam-se os casos em que a moda da altura das fachadas existentes na frente urbana em que estas se inserem permita que a edificação tenha outra altura, sem prejuízo do cumprimento do artigo 59.º do RGEU;

vii) Todas as operações urbanísticas, a realizar nos centros urbanos, devem ter uma área mínima de permeabilidade não inferior a 25 % da área do logradouro;

viii) Todas as operações urbanísticas, a realizar nos centros urbanos, devem prever estacionamento nos termos do Título V, Capítulo III, do presente regulamento.

d) Área envolvente ao Centro — Não obstante o disposto nos n.º 1 e n.º 2 do presente artigo, nesta subcategoria dos Espaços Centrais admitem-se as operações urbanísticas de obras de construção, obras de reconstrução, obras de alteração e obras de ampliação, previstas no RJUE, com os seguintes parâmetros e condições:

i1) O número de pisos é a moda da altura das fachadas existentes na frente urbana em que estas se inserem, sem prejuízo do cumprimento do artigo 59.º do RGEU, à exceção do Montenegro onde pode atingir o número máximo de 4 pisos acima da cota de soleira e uma altura de fachada máxima de 13,4 m, e de Estoi, que pode atingir os 2 pisos acima da cota de soleira ou 8,0 m e dos Bairros Históricos, onde pode atingir o número de pisos previsto no n.º 2 do Artigo 25.º

i2) Profundidade de empena igual à dos edifícios confinantes, com o máximo de 15 metros, à exceção dos estabelecimentos hoteleiros que devem salvaguardar a necessária integração arquitetónica no conjunto edificado da malha urbana em que se insere;

i3) Previsão de estacionamento nos termos do Título V, Capítulo III, do presente regulamento;

i4) As intervenções devem privilegiar a integridade do conjunto urbano.

SECÇÃO II

Espaços habitacionais

Artigo 92.º

Identificação

1 — Os espaços habitacionais correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outras utilizações compatíveis e complementares com a função principal.



2 – Os espaços habitacionais compreendem as seguintes subcategorias:

a) Área Urbana Consolidada, que corresponde à área de expansão imediatamente contígua aos espaços centrais de Faro e Montenegro, ainda predominando o tecido urbano consolidado, as zonas resultantes de operações de loteamento e as integradas em PP ou PU eficazes;

b) Área de Consolidação Urbana, que corresponde a áreas predominantemente residências, de Faro, Montenegro, Santa Bárbara, Estoi, Conceição, Patacão, Bordeira, Raposeiras e Arneiro, que carecem de estruturação ao nível do preenchimento de áreas intersticiais livres para garantia da articulação com a envolvente imediata, urbana e rústica, privilegiando a qualificação do espaço público;

c) Área de Reversão Urbana, que corresponde a uma antiga área predominantemente industrial da cidade de Faro que se pretende reverter e revitalizar, no conjunto da frente ribeirinha, promovendo a sua plena articulação com a cidade.

Artigo 93.º

Uso e Ocupação do solo

Nos espaços habitacionais são permitidos todos os usos complementares e compatíveis com a categoria de espaço, incluindo a criação de novas áreas de equipamentos de utilização coletiva que se mostrem necessárias ao serviço da função residencial.

Artigo 94.º

Regime de Edificabilidade

As regras aplicáveis aos espaços habitacionais, para realização de operações urbanísticas, são as seguintes:

a) Área Urbana Consolidada de Faro e de Montenegro:

i) A elaboração de novos planos de pormenor ou planos de urbanização, bem como a delimitação de unidades de execução e operações de loteamento, deve respeitar as seguintes condições cumulativas:

i1) Índice de utilização máximo do solo:

(i) Faro – 1,5;

(ii) Montenegro – 1,0;

i2) Os índices de utilização do solo identificados no número anterior podem ser acrescidos exclusivamente para os seguintes fins:

(i) Caves destinadas a estacionamento automóvel – máximo 0,5;

(ii) Varandas – 0,2.

i3) Dimensionamento das áreas destinadas a rede viária e a estacionamento nos termos do Título V do presente regulamento;

i4) Dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva nos termos do Título VI, Capítulo III, do presente regulamento.

ii) Admitem-se obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação nas seguintes condições cumulativas:

ii1) Manutenção do alinhamento do arruamento onde se irá inserir a operação urbanística;

ii2) O número de pisos é a moda da altura das fachadas existentes na frente urbana em que estas se inserem, sem prejuízo do cumprimento do artigo 59.º do RGEU, à exceção do Montenegro que pode atingir os 4 pisos acima da cota de soleira ou 13,4 m;



- ii3) Previsão de estacionamento nos termos do Título V, Capítulo II, do presente regulamento;
- ii4) Infraestruturas obrigatoriamente ligadas à rede pública;
- iii) Quando integradas em operações de loteamento, com título eficaz, aplicam-se os parâmetros previstos no respetivo alvará;
- iv) No caso de alterações a operações de loteamento, os parâmetros máximos de edificabilidade não devem ultrapassar os estabelecidos no respetivo alvará válido e eficaz ou da alteração resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros de edificabilidade;
- v) No Núcleo da Panasqueira, sem prejuízo dos regimes específicos das servidões administrativas de utilidade pública, só são admitidas as seguintes operações urbanísticas:
- v1) Obras de demolição;
- v2) Obras de alteração e conservação, desde que sejam mantidos os valores de ocupação existentes.
- b) Área de consolidação urbana de Faro, Montenegro, Gambelas, Quinta do Eucalipto, Estoi, Conceição, Santa Bárbara de Nexe, Patacão, Bordeira, Raposeiras e Arneiro:
- i) A elaboração de novos planos de pormenor ou planos de urbanização, bem como a delimitação de unidades de execução e operações de loteamento, deve respeitar as seguintes condições cumulativas:
- i1) Índice de utilização do solo:
- (i) Faro – 1,0;
- (ii) Montenegro/Gambelas – 0,6;
- (iii) Estoi, Conceição, Santa Bárbara de Nexe, Patacão, Bordeira e Arneiro – 0,5;
- (iv) Quinta do Eucalipto e Raposeiras – 0,3.
- i2) Os índices de utilização do solo identificados no número anterior podem ser acrescidos exclusivamente para os seguintes fins:
- (i) Caves destinadas a estacionamento automóvel – máximo 0,5;
- (ii) Varandas – 0,2.
- i3) Número máximo de pisos acima da cota de soleira e altura máxima de fachada:
- (i) Montenegro/Gambelas – 4 até 13,4 m;
- (ii) Patacão – 3 até 10,7 m;
- (iii) Quinta do Eucalipto, Estoi, Conceição, Santa Bárbara de Nexe, Bordeira, Raposeiras e Arneiro – 2 até 8,0 m.
- i4) Dimensionamento das áreas destinadas a rede viária e a estacionamento nos termos do Título V, Capítulo I e Capítulo II do presente regulamento;
- i5) Dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva nos termos do Título VI, Capítulo III, do presente regulamento.
- ii) Admitem-se obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação nas seguintes condições cumulativas:
- ii1) Manutenção do alinhamento do arruamento onde se irá inserir a operação urbanística, quando existir ou outro fundamentado pela imposição de normas legais ou regulamentares aplicáveis;

ii2) O número de pisos é a moda da altura das fachadas existentes na frente urbana em que estas se inserem, sem prejuízo do cumprimento do artigo 59.º do RGEU;

ii3) Previsão de estacionamento nos termos Título V, Capítulo II, do presente regulamento;

ii4) Infraestruturas obrigatoriamente ligadas à rede pública.

iii) Quando integradas em operações de loteamento, com título eficaz, aplicam-se os parâmetros previstos no respetivo alvará;

iv) No caso de alterações a operações de loteamento válidos, os parâmetros máximos de edificabilidade não poderão ultrapassar os previstos no presente regulamento para esta classe e categoria de espaço, admitindo-se que da alteração resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas.

c) Área de Reconversão Urbana de Faro:

i) A reconversão urbana desta área deve ser desenvolvida através de um Plano de Pormenor com os seguintes parâmetros urbanísticos de referência:

i1) Índice de utilização do solo – 0.6; que pode ser acrescido de 0,2 exclusivamente destinado a caves e/ou varandas;

i2) Índice de ocupação do solo – 40 %;

i3) Dimensionamento das áreas destinadas a rede viária e a estacionamento nos termos do Título V do presente regulamento;

i4) Dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva nos termos do Título VI, Capítulo III, do presente regulamento;

i5) Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

SECÇÃO III

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 95.º

Identificação

Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas infraestruturadas e edificadas, com menor densidade e tipologias de ocupação urbana diversa, com coexistência multifuncional e com proximidade e interligação ao solo rústico.

Artigo 96.º

Uso e Ocupação do solo

O espaço urbano de baixa densidade destina-se predominantemente ao uso habitacional, podendo acolher o uso turístico e outros usos desde que complementares ou compatíveis com o uso dominante.

Artigo 97.º

Regime de Edificabilidade

1 – As novas edificações e a intervenção nas construções preexistentes devem salvaguardar as características tipo-morfológicas destes espaços, de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa, mantendo o alinhamento consolidado quando existente e respeitando os panos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos.

2 – É admitida a realização de operações de loteamento, de acordo com as seguintes regras:

a) Índice de utilização do solo – 0,4 que pode ser acrescido de 0,2 exclusivamente destinado a caves e/ou varandas;

b) Área máxima de lote – 500,00 m²;

c) Número máximo de fogos/lote – 2;

d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira, incluindo pisos semienterrados – 2;

e) Altura máxima de Fachada – 8,0 m;

f) Dimensionamento das áreas destinadas a rede viária e a estacionamento nos termos do Título V do presente regulamento;

g) Dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva nos termos do Título VI, Capítulo III, do presente regulamento;

h) Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas, podendo admitir-se a instalação de sistemas autónomos de drenagem de esgotos apenas em caso de inexistência de rede pública.

3 – É admitida a realização de obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação, em prédios urbanos já constituídos ou resultantes de destaque, de acordo com as seguintes regras:

a) Índice de utilização do solo – 0,8, aplicável a uma profundidade de 30 metros a partir do arruamento confinante;

b) Número máximo de fogos/parcela – 2;

c) Número máximo de pisos acima da cota de soleira, incluindo pisos semienterrados – 2;

d) Altura máxima de Fachada – 8,0 m;

e) Previsão de estacionamento nos termos do Título V, Capítulo III, do presente regulamento;

f) Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas, podendo admitir-se a instalação de sistemas autónomos de drenagem de esgotos apenas em caso de inexistência de rede pública.

4 – Em nenhum caso é permitida a descarga direta de águas residuais nas linhas de água e de drenagem natural.

SECÇÃO IV

Espaços de atividades económicas

Artigo 98.º

Identificação

Os espaços de atividades económicas integram as áreas identificadas na Planta de Ordenamento – Modelo de Organização do Território.

Artigo 99.º

Uso e Ocupação do solo

1 – Nos espaços de atividades económicas são admitidos todos os usos complementares e compatíveis com a categoria de espaço.

2 – Nos espaços de atividades económicas admite-se ainda a instalação de estaleiros de obras e construção civil.

3 – Nesta categoria não é permitido o uso habitacional, excluindo o preexistente.

4 – Não são admitidos empreendimentos turísticos, admitindo-se como exceção os estabelecimentos hoteleiros.

5 – A instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas nas parcelas confinantes com edifícios de uso habitacional e de estabelecimentos hoteleiros existentes deve adotar medidas minimizadoras, nomeadamente a criação de cortinas arbóreas e arbustivas ou outro tipo de soluções que garantam a adequada compatibilização de usos.

Artigo 100.º

Regime de edificabilidade

1 – Nas áreas abrangidas por plano de pormenor, plano de urbanização, ou operação de loteamento em vigor aplica-se o regime de edificabilidade neles previstos.

2 – As operações urbanísticas a realizar não abrangidas pelas operações referidas no ponto anterior, devem respeitar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

a) Índice de utilização do solo – 0,7;

b) Índice de ocupação do solo – 70 %;

c) Altura da fachada: 10,7 m podendo ser excedido nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

d) Dimensionamento das áreas destinadas a rede viária e a estacionamento nos termos do Título V do presente regulamento;

e) Dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva nos termos do Título VI, Capítulo III, do presente regulamento;

f) Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

3 – As regras de edificabilidade aplicáveis às áreas confinantes com a EN 125 e com a EN 125-10 são as seguintes:

a) O índice de utilização do solo – 0,7;

b) O índice ocupação do solo – 70 %;

c) A altura máxima da Fachada – 10,7 m;

d) Afastamento lateral mínimo de 5 m;

e) Para estas áreas deve ser adotado o alinhamento dominante, no lado da rua/estrada em que se insere a intervenção.

f) Será obrigatório o enquadramento paisagístico da área frontal da parcela, considerando alinhamentos arbóreos com espécies de crescimento médio a rápido, designadamente as que apresentem fustes limpos e copas altas;

g) Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

4 – As regras de edificabilidade aplicáveis à zona do MARF são as seguintes:

a) Índice de utilização do solo – 0,7;

b) Índice de ocupação do solo – 70 %.

c) Altura da fachada: 10,7 m, podendo ser excedido nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;

d) Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

SECÇÃO V

Espaços verdes

Artigo 101.º

Identificação

Os espaços verdes correspondem a áreas em que ocorrem maioritariamente sistemas com valor ambiental, paisagístico e patrimonial e destinam-se a promover o recreio e lazer da população, bem como complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.

Artigo 102.º

Uso e Ocupação do solo

1 – Nos espaços verdes são permitidos os seguintes usos:

a) Quiosques;

b) Estabelecimentos de restauração e bebidas;

c) Equipamentos e ou infraestruturas de apoio ao recreio e lazer, incluindo equipamentos de carácter lúdico e desportivo e cultural que tenham como objetivo a valorização dessas áreas;

d) Parque Urbano.

2 – Nos espaços verdes que coincidem com a Margem e a Zona Terrestre de Proteção da Faixa Costeira deve ser acautelado o previsto nas alíneas a) e b) do n.º 5 do artigo 14.º do presente regulamento.

Artigo 103.º

Regime de edificabilidade

1 – Nas áreas integradas em Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização em vigor, Unidade de Execução ou outro Projeto aprovado pelo Município, aplica-se o regime de edificabilidade neles previstos.

2 – Os usos previstos no artigo anterior devem ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, de modo a salvaguardar a sua adequada integração paisagística, não podendo ser excedido o índice de utilização de 5 %.

3 – Admite-se obras de ampliação, alteração, reconstrução até um máximo de 10 % da área de construção existente em situação legal.



SECÇÃO VI

Espaços de uso especial

SUBSECÇÃO I

Equipamentos

Artigo 104.º

Identificação

1 – Os espaços de uso especial integram os equipamentos de utilização coletiva, existentes e previstos.

2 – Os espaços de equipamentos existentes e respetivas áreas livres envolventes de apoio à utilização coletiva, são:

- a) Parque das Cidades;
- b) Universidade do Algarve – Campus de Gambelas;
- c) Cemitérios;
- d) Centro de formação profissional de Faro;
- e) Universidade do Algarve – Campus da Penha;
- f) Complexo Desportivo de Faro;
- g) Centro Hospitalar Universitário do Algarve;
- h) Polidesportivo de Estoi;
- i) Escola Básica EB 2/3 de Estoi;
- j) Mercado de Estoi;
- k) Escola Secundária João de Deus;
- l) Jardim-Escola João de Deus;
- m) Ermida de Santo António do Alto;
- n) Centro Cultural e Social da Paróquia de São Martinho de Estoi.

3 – O equipamento previsto decorre da programação do presente plano:

- a) Equipamento de Proteção e Socorro (Bombeiros, Proteção Civil, Polícia Municipal) e Serviços Municipais;
- b) Centro Desportivo e Social da Bordeira.

Artigo 105.º

Regime

1 – Nos espaços de equipamentos estruturantes existentes, sem prejuízo do regime de edificabilidade previsto em planos eficazes, prevê-se a manutenção destes usos assim como usos complementares e usos compatíveis, cujas regras de edificabilidade são as seguintes:

- a) Índice máximo de impermeabilização do solo de 80 %;



b) É admitida a instalação de comércio e serviços como uso complementar e compatível desde que contribua para a qualificação funcional do equipamento;

c) Os usos complementares e compatíveis não podem exceder 35 % da área de construção destinada ao equipamento;

d) Admite-se a construção de áreas em cave desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento.

2 – Nos espaços de equipamentos previstos nesta categoria de espaço, constam o Equipamento de Proteção e Socorro (Bombeiros, Proteção Civil, Polícia Municipal) e Serviços Municipais e o Centro Desportivo e Social da Bordeira.

a) O espaço de Equipamento de Proteção e Socorro (Bombeiros, Proteção Civil, Polícia Municipal) e Serviços Municipais tem as seguintes regras de edificabilidade:

i) Índice de impermeabilidade do solo de 75 %;

ii) Admitem-se a construção de áreas em cave desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento;

iii) Instalações técnicas, como torres de treino e outras, para exercícios específicos de apoio à atividade de combate a fogos urbanos, são aprovadas de acordo com as necessidades e excecionalidades devidamente justificadas e enquadradas nestes fins.

b) O espaço de equipamento Centro Desportivo e Social da Bordeira tem as seguintes regras de edificabilidade:

i) Índice de utilização do solo de 0,5;

ii) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

iii) Admite-se a construção de áreas em cave, desde que destinadas a áreas técnicas e/ou estacionamento.

SUBSECÇÃO II

Infraestruturas estruturantes

Artigo 106.º

Identificação

Os espaços de uso especial integram as seguintes infraestruturas estruturantes existentes:

a) Depósito de água do Montenegro;

b) Depósito de água da Lejana;

c) Depósito de água da Mata do Liceu;

d) Apoio à atividade náutica;

e) Terminal Ferroviário;

f) Terminal Rodoviário do Próximo;

g) Terminal Rodoviário da Eva;

h) Porto de recreio.

Artigo 107.º

Regime

Nos espaços de infraestruturas estruturantes prevê-se a manutenção destes usos assim como usos complementares, sem prejuízo do disposto no Artigo 115.º do presente regulamento, cujas regras de edificabilidade são as seguintes:

- a) Índice máximo de impermeabilização do solo de 80 %;
- b) É admitida a instalação de comércio e serviços de apoio que contribuam para a qualificação funcional da infraestrutura, não podendo exceder 20 % da área de construção existente.

CAPÍTULO V

Infraestruturas territoriais

Artigo 108.º

Identificação

1 – As infraestruturas territoriais correspondem a áreas ocupadas por sistemas de mobilidade e transportes existentes e propostas.

2 – Integram estas áreas as infraestruturas cujas funções são de interesse público regional e nacional e têm carácter estruturante no desenvolvimento e ordenamento do território, designadamente:

- a) Existentes:
 - i) Aeroporto;
 - ii) Porto Comercial.
- b) Propostas:
 - i) Doca Exterior – Fase 1;
 - ii) Extensão à Infraestrutura Portuária da Porta Nova.

TÍTULO V

Mobilidade

CAPÍTULO I

Rede viária

Artigo 109.º

Identificação

1 – A rede viária do concelho integra a rede rodoviária e a rede ferroviária e encontra-se representada graficamente na Planta de Ordenamento.

2 – A rede rodoviária é constituída por:

a) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais que integram as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional (PRN2000), designadamente:

i) Rede Nacional fundamental (Itinerários principais):

i1) Itinerário Principal: IP1 (A22).

ii) Rede Nacional complementar:

ii1) Itinerário Complementar: IC4;

ii2) Estradas Nacionais: EN125, EN 125-10, EN2, Variante à EN 125.

iii) Estradas regionais:

iii1) ER 2-6;

iii2) Prevista: Variante à ER 2-6.

iv) Rede Desclassificada do PRN2000 sob jurisdição da I. P. – Infraestruturas de Portugal, S. A:

iv1) EN 125-4 desclassificada.

b) Estradas e Caminhos Municipais, designadamente:

i) Estradas municipais existentes.

ii) Estradas Municipais previstas:

ii1) Conclusão da 3.ª Circular de Faro;

ii2) Avenida Estruturante de Gambelas;

ii3) Circular Sul do Montenegro;

ii4) EM 527-1 e respetiva ligação ao nó do Patacão.

iii) Caminhos municipais existentes.

3 – A rede ferroviária é constituída pela:

a) Linha do Algarve.

Artigo 110.º

Parâmetros de dimensionamento da Rede Rodoviária Municipal

Sem prejuízo de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede rodoviária deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

Tipos de ocupação	Infraestruturas – arruamentos
Habitação a.c.hab. > 80 % a.c.	Perfil tipo $\geq 9,7$ m Faixa de rodagem = 6,5 m Passeio = 1,6 m ($\times 2$) Estacionamento = [(2,5 m) ($\times 2$)] (opcional) Caldeiras para Árvores = [(1,0 m) ($\times 2$)] (opcional)



Tipos de ocupação	Infraestruturas – arruamentos
Habitação (se a.c.hab. < 80 %), comércio e ou serviços	Perfil tipo ≥ 12 m Faixa de rodagem = 7,5 m Passeios = 2,25 m (x 2) Estacionamento = [(2,25 m) (x 2)] (opcional) Caldeiras para árvores = [(1,0 m) (x 2)] (opcional)
Quando exista indústria e ou armazéns	Perfil tipo $\geq 12,2$ m Faixa de rodagem = 9 m Passeios = 1,6 m (x 2) Estacionamento = [(2,25 m) (x 2)] (opcional) Caldeiras para árvores = [(1,0 m) (x 2)] (opcional).

a.c. — área de construção (valor expresso em metros quadrados)

CAPÍTULO II

Estacionamento

Artigo 111.º

Princípios gerais

1 — Todos os edifícios, independentemente do uso a que se destinam devem prever a inclusão de lugares de estacionamento privativo.

2 — Em obras de ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes aplicam-se as disposições previstas no presente Capítulo, sendo apenas contabilizada a área da ampliação para efeitos do disposto no número anterior.

Artigo 112.º

Parâmetros

1 — O cálculo da área de estacionamento necessária para veículos ligeiros deve obedecer aos seguintes parâmetros:

a) Uma área de estacionamento mínima de 11,50 m² (2,30 m x 5 m) por cada lugar de estacionamento ao ar livre;

b) Uma área de construção mínima de 30 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, em cave ou não, garantindo uma largura mínima disponível de 3,50 m em “boxe”, e de 2,30 metros em lugares de estacionamento, sendo que cada área estacionamento terá que garantir uma profundidade disponível de 5 m;

c) As dimensões de garagens fechadas e de lugares de estacionamento que se destinem a cidadãos com mobilidade condicionada devem respeitar as larguras de 4 m e 3,50 m respetivamente, sendo a sua localização a mais próxima dos acessos e obrigatoriamente anexados à habitação acessível.

2 — A área de construção a considerar para cada lugar de estacionamento de um veículo pesado deve obedecer aos seguintes parâmetros:

a) 75 m² (5 m x 15 m), à superfície;

b) 130 m², quando em estrutura edificada, em cave ou não.

Artigo 113.º

CrITÉRIOS de dimensionamento

1 – Todas as novas edificações devem dispor de espaços destinados ao estacionamento de veículos, sendo o número de lugares estabelecido em função dos usos de edifício e da sua dimensão.

2 – Os parâmetros de dimensionamento quer para operações de loteamento quer para operações afins de impacte urbanístico relevante e impacte semelhante a loteamento, deve garantir-se o cumprimento dos seguintes mínimos:

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação coletiva	<p>Habitação com indicação de tipologia:</p> <p>1 lugar/fogo T0 e T1;</p> <p>1,5 lugares/fogo T2 e T3;</p> <p>2 lugares/fogo T4, T5 e T6;</p> <p>3 lugares/fogo > T6.</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.</p> <p>Habitação sem indicação de tipologia:</p> <p>1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m²;</p> <p>1,5 lugares/fogo para a. m. f. ≥ 90 m² e ≤ 120 m²;</p> <p>2 lugares/fogo para a. m. f. > 120 m² e ≤ 300 m²;</p> <p>3 lugares/fogo para a. m. f. > 300 m².</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.</p> <p>Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo.</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10 % para estacionamento público.</p>
Habitação em moradia unifamiliar	<p>1 lugar/fogo com a. c. < 120 m².</p> <p>2 lugares/fogo com a. c. ≥ 120 m² e ≤ 300 m².</p> <p>3 lugares/fogo com a. c. > 300 m².</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.</p> <p>Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo.</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10 % para estacionamento público.</p>
Comércio	<p>1 lugar/30 m² a. c. com. para establ. < 1000 m² a. c.</p> <p>1 lugar/25 m² a. c. com. para establ. ≥ 1000 m² a. c. ≤ 2500 m² a. c.</p> <p>1 lugar/15 m² a. c. com. para establ. > 2500 m² a. c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m² a. c. com.</p>
Serviços	<p>3 lugares/100 m² a. c. serv. para establ. ≤ 500 m².</p> <p>5 lugares/100 m² a. c. serv. para establ. > 500 m².</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.</p>
Estabelecimentos hoteleiros e TH (incluindo hotéis rurais até 3*)	<p>20 % das unidades de alojamento.</p> <p>1 lugar para tomada e largada de passageiros (pesados).</p>
Estabelecimentos hoteleiros e TER (incluindo hotéis rurais de 4* ou 3*)	<p>30 % das unidades de alojamento.</p> <p>1 lugar para tomada e largada de passageiros (pesados).</p>



Tipo de ocupação	Estacionamento
Parques de campismo e caravanismo	1 lugar/ 3 campistas.
Indústria, logística e ou armazéns	1 lugar/75 m2 a. c. ind./log./armaz. Pesados: 1 lugar/500 m2 a. c. ind./log./armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote). O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.

a. c. (área de construção) – área de construção do tipo de ocupação em causa (valor expresso em metros quadrados)

3 – Deve ainda ser prevista a seguinte proporção para lugares acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada:

- i) Um lugar em espaços de estacionamento com uma lotação não superior a 10 lugares;
- ii) Dois lugares em espaços de estacionamento com uma lotação compreendida entre 11 a 25 lugares;
- iii) Três lugares em espaços de estacionamento com uma lotação compreendida entre 26 a 100 lugares;
- iv) Quatro lugares em espaços de estacionamento com uma lotação compreendida entre 101 e 500 lugares;
- v) Um lugar por cada 100 lugares em espaços de estacionamento com uma lotação superior a 500 lugares.

4 – Para instalação de equipamentos de utilização coletiva, designadamente destinados à satisfação de necessidades nos domínios da saúde, educação, cultura e desporto, deve proceder-se a um estudo de mobilidade de polo gerador de viagens que permita definir as necessidades em número de lugares de estacionamento e as condições de acessibilidades.

5 – A edificabilidade máxima a autorizar em edificações destinadas a estacionamento automóvel (garagens e autossilos) é a que resultar do estrito cumprimento do disposto nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis ao local.

6 – Sempre que forem integradas outras atividades complementares ou compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.

7 – A localização do estacionamento e dos acessos às áreas de estacionamento privado não devem provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

8 – Quando a área de construção para comércio, indústria, armazéns e oficinas for superior a 2500m², é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego de polo gerador de viagens que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:

- a) A acessibilidade ao local em relação ao transporte individual e coletivo;
- b) As capacidades de tráfego das vias envolventes;
- c) A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
- d) O funcionamento das operações de carga e descarga;

- e) A sinalética e mobilidade;
- f) A previsão de paragem de transporte público.

Artigo 114.º

Regime aplicável ao Estacionamento Privado

1 – Os espaços de estacionamento mínimos obrigatórios, estabelecidos no artigo anterior, não podem ser constituídos em frações autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.

2 – Quando a área destinada a estacionamento, no interior do lote, parcela ou prédio, for superior à exigida pelas condições referidas no artigo anterior, podem constituir-se frações autónomas com a área excedente, caso seja instituído o regime de propriedade horizontal na edificação em causa, mas mantendo o seu destino de uso como área de estacionamento.

3 – Nas operações urbanísticas multifuncionais o estacionamento a criar deve contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas de construção.

4 – Nas situações de alteração de destino de uso ou de número de unidades de utilização, em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento idênticos ao respeitante ao novo licenciamento.

Artigo 115.º

Dispensas e Isenções

1 – Sem prejuízo da legislação específica aplicável podem ser dispensados de cumprimento, total ou parcial, da dotação de estacionamento estabelecido no Artigo 117.º, desde que técnica e economicamente justificável e desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;

b) A operação urbanística tenha manifestamente impacto sobre vestígios arqueológicos conservados no subsolo, cuja preservação se imponha e cuja preservação tenha sido identificada durante os trabalhos preparatórios à execução da intervenção;

c) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;

d) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

2 – Não ficam obrigadas ao cumprimento da dotação mínima de estacionamento, sem prejuízo da legislação específica aplicável:

a) As obras de ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 15 % da área de construção da licença inicial e desde que não aumente o número de fogos ou frações, nem a capacidade de alojamento, no caso dos empreendimentos turísticos;

b) Em áreas consolidadas, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública.



CAPÍTULO III

Rede ferroviária

Artigo 116.º

Regime

O regime de proteção a que a rede ferroviária está sujeita é definido pela legislação em vigor na data da aprovação do presente Plano, nomeadamente na redação dos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro, relativo ao domínio público ferroviário e o Decreto-Lei n.º 568/99, de 23 de dezembro, que aprova o Regulamento de passagens de nível.

TÍTULO VI

Programação e execução do plano

CAPÍTULO I

Programação do plano

Artigo 117.º

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 – A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal e aprovada pela Assembleia Municipal, através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano e setorial do município.

2 – No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização da rede viária prevista, das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano ou de unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
- b) As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
- c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
- e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Artigo 118.º

Programação operacional

1 – A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, ou fora deste, nomeadamente no que respeita a:

- a) Objetivos e programa de intervenção;
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;

c) Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.

2 – A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de Urbanização;
- b) Plano de Pormenor;
- c) Unidades de Execução.

Artigo 119.º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1 – No presente Plano são consideradas unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) de diferentes âmbitos territoriais e com as seguintes finalidades:

a) UOPG que relevam para efeitos de planeamento e de gestão integrada:

- i) Área empresarial do Guilhim;
- ii) Ilha de Faro;
- iii) Virgílios.

b) UOPG que relevam para efeitos perequativos:

- i) Patacão;
- ii) Cidade Alargada: Faro – Montenegro.
- iii) Área de reconversão Urbana da Zona do Bom João.

c) UOPG que relevam para efeitos de execução:

- i) Porto Comercial de Faro e Cais Comercial;
- ii) Parque das Cidades;
- iii) Centro de Congressos e Parque de Feiras e Exposições;
- iv) Intermodal.

2 – Para cada UOPG estabelecem-se os objetivos, as regras e conteúdos programáticos definidos no Anexo V ao presente regulamento, que dele é parte integrante.

3 – Os limites das UOPG são definidos, quando tal for justificado, em sede de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

4 – A concretização das UOPG que abrangem solo rústico exige uma reclassificação de solo através de Plano de Pormenor com efeitos registais sempre que, nos termos da lei, não seja viável ou não seja adequada a materialização através de unidade de execução ou Plano de Urbanização.

5 – A concretização das UOPG em solo urbano pode ser precedida de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

CAPÍTULO II

Execução do plano

Artigo 120.º

Princípios executórios

1 – Todas as operações urbanísticas a realizar no território municipal devem contribuir para a melhoria funcional, formal e ambiental do espaço onde se inserem.

2 – Em solo urbano as operações urbanísticas devem estabelecer a articulação espacial e temporal entre a execução das infraestruturas e a execução das edificações, tendo em vista uma ocupação harmoniosa do território e o equilíbrio económico-financeiro de cada operação.

3 – Em solo rústico os respetivos usos devem compatibilizar produção, essencialmente do setor primário, com respeito e valorização ambiental.

Artigo 121.º

Formas de execução

1 – A execução do Plano ocorre:

- a) De forma sistemática, mediante programação municipal;
- b) De forma não sistemática, através de operações individualizadas de iniciativa particular, essencialmente do setor privado.

2 – Ocorrem, em princípio, de forma sistemática:

- a) As operações urbanísticas que exijam intervenção integrada, com mobilização de diversos proprietários e, eventualmente, de outros agentes ou investidores;
- b) As operações urbanísticas identificadas pela câmara municipal como estratégicas.

Artigo 122.º

Execução não sistemática

1 – A execução não sistemática ocorre sempre que, considerando o estabelecido no n.º 2 do presente artigo, a execução sistemática se revele desnecessária.

2 – A edificação em solo urbano deve ser precedida das correspondentes e necessárias infraestruturas e, quando a câmara municipal entenda necessário, de estudo urbanístico demonstrativo do respetivo enquadramento formal e funcional com a envolvente.

3 – Considerando o disposto no número anterior, o licenciamento de uma operação urbanística pode ser condicionado a associação entre proprietários, caso em que a câmara municipal pode delimitar uma unidade de execução sujeita ao sistema de iniciativa dos interessados.

4 – No sistema de iniciativa dos interessados aplicam-se, com as devidas adaptações, as orientações estabelecidas nos artigos seguintes sendo que, em princípio, a câmara nele não participa como investidor.

Artigo 123.º

Execução sistemática

1 – A execução sistemática decorre de programação municipal.

2 – A programação de uma operação é inscrita em plano de atividades e, quando justificável, em orçamento municipal, sendo acompanhada, sempre que aplicável, por delimitação de correspondente unidade de execução.

3 – A programação de cada operação integra orientações que podem ser estabelecidas de forma faseada, incluindo:

- a) Uma primeira fase, assumindo objetivo, intenções executórias e perspectiva de parceiros a envolver;
- b) Uma última fase, expressa em contrato de urbanização.

Artigo 124.º

Unidades de execução

1 – A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de parcelamento, ou operação de loteamento, que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, a câmara municipal e/ou outros promotores.

2 – No âmbito das unidades de execução ocorrem dois processos perequativos complementares:

- a) A perequação aplicada ao somatório dos prédios integrados na área a delimitar;
- b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.

3 – A concretização no território de uma unidade de execução implica a associação entre interessados, de acordo com os seguintes procedimentos:

- a) Cada proprietário participa como investidor, com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, nos termos do regulamento municipal aplicável;
- b) Os proprietários que não queiram participar podem ser expropriados, pela câmara municipal, por motivo de utilidade pública, passando o município a participar como proprietário;
- c) As ações e custos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
- d) Os imóveis criados no âmbito da operação urbanística são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respetivos investimentos;
- e) Não sendo possível a distribuição dos imóveis na exata proporção do respetivo investimento, são efetuadas compensações, nos termos do regulamento municipal aplicável.

4 – Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação, a constituir nos termos do regulamento municipal aplicável.

Artigo 125.º

Encargos urbanísticos nos sistemas de execução

1 – O assumir de encargos com as ações e custos de urbanização referidos na alínea c) do n.º 3 do Artigo 124.º varia em função do sistema de execução adotado.

2 – No sistema de cooperação:

- a) Os encargos são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio de origem, sem prejuízo do estabelecido na alínea seguinte;
- b) Cada proprietário pode participar no processo associativo com o prédio, mas decidir não realizar investimento pecuniário, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esse encargo;

c) A câmara pode aceitar assumir os encargos, em parte ou no todo, se tal for a vontade dos proprietários.

3 – No sistema de imposição administrativa os encargos são da responsabilidade da câmara, que pode concessioná-los a um promotor através de concurso público.

4 – No sistema de iniciativa dos interessados os encargos são, em princípio, da respetiva responsabilidade.

CAPÍTULO III

Áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

Artigo 126.º

Parâmetros de dimensionamento

1 – Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e infraestruturas de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, em operações de reparcelamento, loteamento, ou operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a operação de loteamento, quando não incidem sobre áreas abrangidas por plano de pormenor ou plano de urbanização em vigor, assumem os seguintes valores:

Tipo de ocupação	Espaços verdes e infraestruturas de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c.	35 m ² /120 m ² a. c..
Comércio	28 m ² /100 m ² a. c.	25 m ² /100 m ² a. c.
Serviços	28 m ² /100 m ² a. c.	25 m ² /100 m ² a. c.
Indústria/armazéns e/ou oficinas	23 m ² /100 m ² a. c.	10 m ² /100 m ² a. c.
Estabelecimentos hoteleiros	30 m ² /120 m ² a. c.	35 m ² /120 m ² a. c.

a. c. (área de construção) – área de construção do tipo de ocupação em causa (valor expresso em metros quadrados).

2 – Nas áreas destinadas a espaços verdes deve privilegiar-se a adoção de soluções que promovam a infiltração de águas pluviais, nomeadamente a modelação de terreno que facilite a infiltração e a utilização de materiais permeáveis nos passeios, calçadas, praças, ciclovias, parques de estacionamento, entre outros.

Artigo 127.º

Cedências

1 – São integradas no domínio municipal as parcelas referentes a espaços verdes e infraestruturas de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva decorrentes de operações de reparcelamento, loteamento e operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal, sejam consideradas como de impacte relevante ou semelhante a operação de loteamento, e correspondam às consideradas necessárias e/ou suficientes para garantir a satisfação das necessidades e o interesse público, sem prejuízo do disposto na lei.

2 – Independentemente do acordo entre a Câmara Municipal e o promotor da operação urbanística, quando as áreas a integrar no domínio municipal fiquem aquém das calculadas de acordo com os parâmetros de dimensionamento fixados no capítulo anterior, haverá lugar a compensação ao Município da área em falta e de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.

3 – Quando, por interesse da autarquia, as áreas a integrar no domínio municipal sejam superiores às que decorrem da aplicação dos parâmetros de dimensionamento fixados no capítulo anterior, o município compensará os promotores de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.

4 – A compensação ao município pelas áreas não cedidas é concretizada pelas modalidades e proporções indicadas em regulamento municipal, sendo discriminadas positivamente as situações de colmatação e de reabilitação, de forma a incentivar a consolidação do tecido urbano e a reabilitação do parque edificado.

5 – As parcelas de espaços verdes de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal, deverão cumprir as seguintes condições:

a) Pelo menos 75 % da área total correspondente constitua uma parcela única não descontínua, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior a 200 m² ou com largura igual ou menor que 5 m integradas nos arruamentos públicos;

b) Possuam acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização e configuração contribuam para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

6 – Só são consideradas para contabilização como áreas para equipamentos de utilização coletiva as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um retângulo com 22 m x 44 m.

Artigo 128.º

Dispensa de cedência para o domínio municipal

1 – As cedências referidas no artigo anterior podem ser, total ou parcialmente dispensadas, quando se verificarem as seguintes situações:

a) Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes ou de equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos no Artigo 126.º;

b) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das referidas áreas, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente;

c) Manifesta impossibilidade no caso de empreendimentos turísticos em solo rústico;

d) O prédio já estiver servido por áreas de equipamentos de utilização coletiva ou ainda quando as mesmas constituam partes comuns dos lotes ou do edificado.

2 – Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência, a mesma será compensada pelo pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

CAPÍTULO IV

Regime económico e financeiro

SECÇÃO I

Critérios e instrumentos

Artigo 129.º

Objetivos e âmbito de aplicação da perequação

1 – O princípio de perequação compensatória através da justa repartição dos benefícios e encargos previsto no RJIGT é aplicado, de acordo com as disposições do Plano, nas operações urbanísticas



a levar a efeito nas Unidades de Execução e nas sujeitas à execução sistemática mesmo que não incluídas em unidade de execução.

2 – A Câmara Municipal pode considerar mecanismos perequativos nas operações urbanísticas não sistemáticas e sempre que haja a criação de mais-valias e nas condições expressas neste Plano.

SECÇÃO II

Edificabilidade

Artigo 130.º

Disposições base relativas à edificabilidade

1 – Toda a edificabilidade, admitida de forma abstrata no presente Plano e permitida de forma concreta no licenciamento municipal, traduz-se em criação de mais-valias nos prédios a que se reporta.

2 – O presente Plano estabelece os critérios para a parametrização e distribuição das mais-valias a que se refere o número anterior:

- a) Possibilitando a identificação da edificabilidade média decorrente das suas disposições;
- b) Distribuindo essa edificabilidade entre os proprietários e um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), a criar pela câmara;
- c) Assegurando a distribuição perequativa de edificabilidade entre os proprietários.

Artigo 131.º

Áreas operativas para efeitos de perequação de edificabilidade

Na área abrangida pelo Plano identificam-se e distinguem-se as seguintes situações a considerar para efeitos perequativos:

- a) Áreas para as quais não se justifica a adoção de mecanismos perequativos:
 - i) Solo urbano: Correspondente à categoria dos espaços centrais;
 - ii) Solo rústico: Zonas agrícolas, florestais, naturais e culturais.
- b) Áreas que implicam a adoção de mecanismos perequativos, para as quais são definidas as seguintes UOPG:
 - i) Patacão;
 - ii) Cidade Alargada: Faro – Montenegro.
 - iii) Área de reconversão Urbana da Zona do Bom João.
- c) Áreas que devem ser adquiridas pela câmara municipal, constituindo um encargo urbanístico:
 - i) Infraestruturas estruturantes;
 - ii) Equipamentos estruturantes.

Artigo 132.º

Conceitos associados à edificabilidade

Para efeitos perequativos e de gestão urbanística, adotam-se os seguintes conceitos:

- a) Edificabilidade: a estabelecida para cada local, nas disposições do Plano e na demais regulamentação aplicável;



b) Edificabilidade média: referente a UOPG delimitada pelo Plano, ou unidade de execução, para efeitos perequativos, exprime o quociente entre o somatório da edificabilidade das parcelas que a integram e o somatório das respetivas áreas;

c) Edificabilidade abstrata: a afeta pelo Plano aos proprietários de cada parcela, referencia-se à edificabilidade média, subtraída da edificabilidade que ficará afeta ao FMSAU;

d) Edificabilidade concreta: a já existente, licenciada, num determinado prédio, ou a que vier a ser estabelecida em processo de gestão urbanística.

Artigo 133.º

Distribuição da edificabilidade

1 – A edificabilidade média das UOPG, ou unidades de execução, identificadas na alínea b) do n.º 1 do Artigo 131.º do presente regulamento, é distribuída entre:

a) A generalidade dos proprietários aos quais é atribuída pelo plano a edificabilidade abstrata referida no número seguinte;

b) O FMSAU ao qual é atribuída a restante edificabilidade.

2 – A edificabilidade abstrata a atribuir aos proprietários de cada prédio abrangido pelas UOPG, ou unidades de execução, referidas no n.º 1 do presente artigo é apurada pela seguinte fórmula:

$$a) A \times (EM - Y) + 150m^2ac$$

onde:

A – Área da parcela

EM – Edificabilidade média

Y – Parte da edificabilidade média a atribuir ao FMSAU

150m²ac – valor fixo destinado à compatibilização da obrigatoriedade de perequação com a gestão urbanística corrente.

Artigo 134.º

Edificabilidade concreta e compensações

A edificabilidade concreta deve articular-se com a edificabilidade abstrata, sendo que:

a) Quando possível, a edificabilidade concreta é igual à abstrata;

b) Quando a edificabilidade concreta for superior à abstrata o promotor deve compensar a câmara municipal nos termos do regulamento municipal aplicável.

c) Quando a edificabilidade concreta for inferior à abstrata:

i) A edificabilidade concreta pode aproximar-se da abstrata, majorando até 20 %, desde que daí não decorram inconvenientes urbanísticos;

ii) A câmara municipal deve compensar o promotor nos termos do regulamento municipal aplicável.

SECÇÃO III

Encargos urbanísticos

Artigo 135.º

Disposições base relativas a encargos urbanísticos

- 1 – Os particulares têm o dever de participar no financiamento das infraestruturas urbanísticas.
- 2 – Os encargos urbanísticos decorrentes do presente Plano são distribuídos de forma equitativa por todas as operações urbanísticas, sistemáticas e não sistemáticas.

Artigo 136.º

Identificação de encargos urbanísticos

- 1 – Os encargos urbanísticos correspondem à construção e manutenção de infraestruturas, entendidas estas no sentido lato, englobando:
 - a) Todo o espaço público, de circulação e de estar, pedonal e automóvel, incluindo vias, praças, estacionamento, espaços livres e verdes;
 - b) As redes de água, esgotos domésticos e pluviais, energia elétrica e iluminação pública, gás, telecomunicações e dispositivos para recolha de lixo;
 - c) Equipamentos coletivos, nomeadamente de educação, desporto e lazer, cultura, saúde e sociais, administrativos, de segurança e proteção civil.
- 2 – Em função da sua abrangência, a infraestrutura considera-se dividida em:
 - a) Infraestrutura local, que engloba todas as referidas nas alíneas a) e b) do número anterior, destinadas a servir diretamente cada conjunto edificado;
 - b) Infraestrutura geral, a que serve os aglomerados urbanos e o território municipal na sua globalidade, nomeadamente vias sem construção adjacente, áreas verdes públicas de dimensão supralocal e espaços destinados a equipamentos.

Artigo 137.º

Encargos urbanísticos padrão

- 1 – São identificados os seguintes encargos urbanísticos padrão:
 - a) Custo médio/m² ac de construção inicial da infraestrutura local;
 - b) Cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral – a apurar nos termos dos Artigos 110.º e 126.º do presente regulamento;
 - c) Custo médio/m² ac de construção inicial da infraestrutura geral.
- 2 – São identificados em regulamento municipal:
 - a) Os custos padrão/m² ac referidos nas alíneas a) e c) do número anterior;
 - b) O valor do m² de terreno destinado a infraestrutura geral.



Artigo 138.º

Encargos urbanísticos a suportar pelos promotores

1 – São devidos pelos promotores de todas as operações urbanísticas, sistemáticas e não sistemáticas, encargos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a preexistente em situação legal.

2 – Os encargos referidos no número anterior são fixados em regulamento municipal correspondendo a uma parte ou ao todo dos valores padrão referidos no n.º 2 do artigo anterior.

3 – O assumir de encargos pelos promotores concretiza-se através de:

a) Execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário à operação;

b) Pagamento de taxa municipal de urbanização (TMU), cujo valor é fixado em regulamento municipal;

c) Cedência de terreno identificado pela câmara municipal como necessário para infraestrutura geral, ocorrendo compensação do promotor à câmara ou da câmara ao promotor, conforme essa cedência efetiva seja inferior ou superior à cedência média determinada no termos da alínea b) do n.º 1 do artigo anterior.

4 – As obras de construção em área abrangida por operação de loteamento em vigor estão isentas dos encargos a que se refere o presente artigo.

SECÇÃO IV

Outros instrumentos do regime económico e financeiro

Artigo 139.º

Identificação

Para além dos instrumentos equitativos relativos à edificabilidade e aos encargos urbanísticos, estabelecidos nas secções anteriores, são ainda instrumentos do regime económico-financeiro deste Plano, ou com ele articulados:

a) A avaliação do solo;

b) A aquisição de solo pelo município;

c) A constituição e gestão de um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística.

Artigo 140.º

Avaliação de solo

1 – Para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, a avaliação de solo urbano considera:

a) A edificabilidade abstrata atribuída ao prédio;

b) Os encargos urbanísticos inerentes à edificabilidade, a serem deduzidos ao valor da edificabilidade;

c) O custo de edificação, caso exista e em situação legal, considerando o respetivo estado de conservação.

2 – O procedimento de avaliação de solo segue o disposto em regulamento municipal.

Artigo 141.º

Aquisição de solo pelo Município

1 – A execução programada pressupõe a disponibilização de solo ou outros imóveis para tal necessários, a qual é assegurada através de:

- a) Prévia aquisição pela câmara municipal;
- b) Parceria entre proprietários, com a câmara municipal e, eventualmente, com outros investidores.

2 – Em qualquer dos casos acima identificados, a câmara municipal deve adquirir não apenas o solo destinado a infraestrutura, mas também o destinado a outros fins, nomeadamente as faixas com edificabilidade que a marginam.

Artigo 142.º

Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística

1 – É criado pela câmara municipal um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU) com os seguintes objetivos:

- a) Operacionalização dos processos perequativos entre os diversos prédios e operações urbanísticas, previstos no presente Plano, que não integrem PU ou PP;
- b) Apoio fundiário e financeiro à concretização do Plano, nomeadamente operações de salvaguarda e valorização ambiental e/ou urbanística;
- c) Disponibilização de solo destinado a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e ao desenvolvimento da política municipal de habitação.

2 – São receitas do FMSAU:

- a) As cedências de terrenos com edificabilidade e as compensações pecuniárias por excesso de edificabilidade;
- b) Outras verbas que a câmara lhe decida afetar.

3 – São encargos do FMSAU:

- a) Compensar os proprietários com edificabilidade concreta inferior à abstrata e/ou cedência para infraestrutura geral superior à média;
- b) Contribuir nas operações referidas na alínea b) do n.º 1 do presente artigo.

TÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 143.º

Alteração à legislação

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor, referida neste regulamento, as remissões expressas que para ela forem feitas, considerar-se-ão automaticamente transferidas para a nova legislação.

Artigo 144.º

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 145.º

Programas Especiais de Ordenamento do Território

Os planos identificados no n.º 1 do artigo 4.º apenas revestem instrumentos de planeamento a observar até os mesmos serem transformados em programas.

Artigo 146.º

Revogações

É revogado o Plano Diretor Municipal ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 174/95, de 19 de dezembro, com a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 147.º

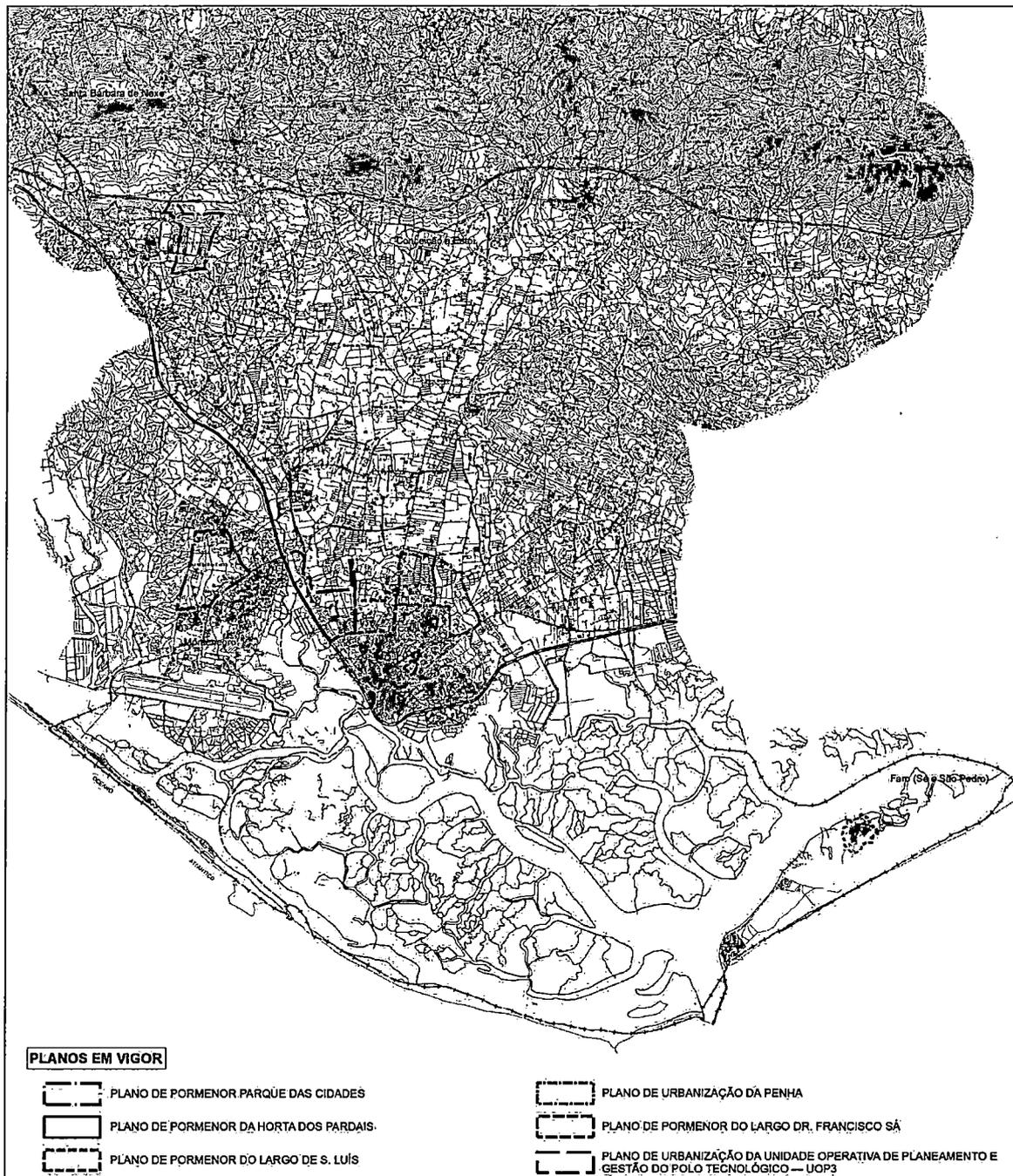
Entrada em vigor e revisão

1 – O presente Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

2 – O PDM de Faro deve ser objeto de avaliação nos termos da legislação em vigor, devendo proceder-se à sua revisão sempre que tal se demonstre necessário, a qual tem necessariamente que ocorrer sempre que decorridos 10 anos.

ANEXO I

Planta dos planos de urbanização e de pormenor e projetos em vigor



ANEXO II

Servidões e restrições de utilidade pública

A Planta de Condicionantes — Recursos Naturais, Património, Infraestruturas e Atividades Perigosas, Planta da Condicionantes — Reserva Ecológica Nacional, Planta de Condicionantes — Reserva

Agrícola Nacional e Planta de Condicionantes — Risco de Incêndio incluem as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor, designadamente:

1 — Recursos Naturais

a) Recursos hídricos:

i) Domínio hídrico:

i1) Leito das águas do mar;

i2) Linha Limite da margem das águas do mar;

i3) Leito e margens de cursos de água.

b) Recursos agrícolas e florestais:

i) Reserva Agrícola Nacional;

ii) Oliveiras;

iii) Sobreiro e azinheiras;

iv) Rede primária de faixas de gestão de combustível;

v) Risco de Incêndio.

c) Recursos ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional;

ii) Área Protegida — Parque Natural da Ria Formosa (Decreto-Lei n.º 373/87, de 9 de dezembro e DL n.º 45/78, de 2 de maio);

iii) Rede Natura 2000:

iii1) Zona especial de conservação da Ria Formosa/Castro Marim (PTCON0013; Decreto Regulamentar n.º 1/2020 de 16 de março);

iii2) Zona de proteção especial da Ria Formosa (PTZPE0017; Decreto-Lei n.º 384-B/99 de 23 de setembro).

2 — Património:

a) Bens Imóveis Classificados e Respetiva zona de proteção:

i) Monumentos nacionais;

ii) Interesse Público;

iii) Interesse Municipal;

iv) Em Vias de Classificação.

3 — Equipamentos:

a) Estabelecimentos prisionais:

i) Estabelecimento Prisional Regional de Faro;

ii) Zona de proteção do estabelecimento prisional.

b) Defesa nacional:

i) Servidão militar de Guilhim (proteção ao prédio militar 16/faro (Decreto-Lei n.º 18/91, de 11 de abril)



- c) Instalações Aduaneiras:
 - i) Delegação Aduaneira do Aeroporto de Faro;
 - ii) Alfândega de Faro.
- 4 – Infraestruturas:
 - a) Abastecimento de Água:
 - i) Estação Elevatória;
 - ii) Reservatório;
 - iii) Estação de Tratamento de Água (ETA)
 - iv) Troço Adutor
 - b) Drenagem de Águas Residuais:
 - i) Estação Elevatória;
 - ii) Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR);
 - iii) Intercetor Gravítico;
 - iv) Conduta Elevatória.
 - c) Rede Elétrica:
 - i) Rede Nacional de Transporte de Eletricidade:
 - i1) Muito Alta Tensão;
 - i2) Subestação de Alta Tensão de Estoi.
 - ii) Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade ii1)Alta Tensão;
 - ii2) Média Tensão.
 - d) Rede Rodoviária:
 - i) Rede Rodoviária Nacional Fundamental:
 - i1) Itinerário Principal e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril)
 - ii) Rede Rodoviária Nacional Complementar:
 - ii1) Itinerário Complementar e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);
 - ii2) Estradas Nacionais e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);
 - ii3) Estradas Nacionais Previstas e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);
 - iii) Estradas Regionais:
 - iii1) Estradas Regionais e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);
 - iii2) Estradas Regionais Previstas e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);

iv) Rede Desclassificada do PRN2000 Estradas Nacionais desclassificadas, sob jurisdição da IP – Infraestruturas de Portugal, S. A.:

iv1) Estradas Nacionais Desclassificadas e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril).

v) Rede Rodoviária Municipal:

v1) Estradas e Caminhos Municipais e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (Lei n.º 2110, de 19 de agosto de 1961);

e) Rede ferroviária:

i) Caminho-de-ferro – Linha do Algarve (Zona *non aedificandi* variável conforme descrito no Decreto-Lei n.º 276/2003, artigo 15.º e 16.º).

f) Aeroporto:

i) Aeroporto de Faro;

ii) Servidão Aeronáutica do Aeroporto de Faro (Decreto-Lei n.º 51/80, de 25 de março)

g) Telecomunicações:

i) Estação Remota de Nexxe;

ii) Servidão da Estação Remota de Nexxe (Despacho conjunto n.º 131/99, de 20 de janeiro);

iii) Zona de Servidão da Ligação Hertziana de S. Miguel (Despacho conjunto de 30/6/95, DR II, Série n.º 199 de 29 de agosto).

h) Faróis e outros sinais marítimos:

i) Farol e respetiva servidão marítima;

ii) Farolim e respetiva servidão marítima.

i) Marcos Geodésicos.

5 – Atividades perigosas:

a) Estabelecimentos com Substâncias Perigosas – Instalação de receção, armazenagem e expedição de gases de petróleo liquefeitos (GPL).

ANEXO III

Imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação

Número	Designação	Diploma legal
Monumentos Nacionais (MN)		
MN 01	Ruínas Romanas de Milreu	Diário Governo 136/1910 de 23 /06/1910, Decreto Ministério Obras Públicas 16/06/1910
MN 02	Arco da Vila	Diário Governo 136/1910 de 23 /06/1910, Decreto Ministério Obras Públicas 16/06/1910
MN 03	Convento de Nossa Senhora da Assunção	Decreto 37077/1948 DG 1.ª série n 228 de 29/09/1948
Interesse público (IP)		
IP 01	Palácio de Estoi com os seus jardins, fontes e estatuária (IIP)	Decreto 129/1977 DR 1.ª série n 226 de 29/09/1977



Número	Designação	Diploma legal
IP 02	Igreja de Nossa Senhora da Conceição, Matriz da Conceição (MIP)	Portaria 211/2013 DR 2.ª série n 71 de 11/04/2013
IP 03	Fachada Setecentista de um edifício situado à entrada de Faro (estrada Lagos- Faro) conhecido por "Casa Das Figuras" (IIP)	Decreto 95/1978 DR 1.ª série n 210 de 12/09/1978
IP 04	Conjunto da casa nobre, capela e antigas dependências agrícolas da Horta do Ourives (CIP)	Portaria 618/2013 DR 2.ª série n 182 de 20/09/2013
IP 05	Antigo Cemitério da Colónia Judaica (IIP)	Decreto 95/1978 DR 1.ª série n 210 de 12/09/1978, Portaria 544/71978 de 12 /09/1978
IP 06	Palácio Fialho (MIP)	Portaria 740 – FR/2012 DR 2.ª série n 252 de 31/12/2012
IP 07	Ermida de S. Sebastião (MIP)	Portaria 202/2013 DR 2.ª série n 71 de 11/04/2013
IP 08	Igreja do Carmo (IIP)	Decreto 95/1978 DR 1.ª série n 210 de 12/09/1978
IP 09	Igreja e Antigo Convento de Santo António dos Capuchos (MIP)	Despacho 19338/2010 DR 2.ª série n 252 de 30/12/2010
IP 10	Igreja de S. Pedro, Matriz de S. Pedro (MIP)	Portaria 101/2014 DR 2.ª série n30 de 12/02/2014
IP 11	Colégio de Santiago Maior, atualmente ocupado pelo Teatro Lethes (IIP)	Decreto-Lei n.º 45/1993 DR 1.ª série B n 280 de 30/11/1993
IP 12	Edifício da Rua de São Pedro/Casa Crispim (IIP)	Decreto do Governo 1/1986 DR 1.ª série n 2 de 03/01/1986
IP 13	Palácio Bívar (IIP)	Decreto 05/2002 DR 1.ª série n 42 de 19/02/2002
IP 14	Solar do Capitão-Mor (IIP)	Decreto 05/2002 DR 1.ª série n 42 de 19/02/2002
IP 15	Palacete Doglioni (IIP)	Decreto 05/2002 DR 1.ª série n 42 de 19/02/2002
IP 16	Prédio situado na Praça Ferreira de Almeida (IIP)	Decreto 129/1977 DR 1.ª série n 226 de 29/09/1977
IP 17	Solar dos Gárfias (IIP)	Decreto 05/2002 DR 1.ª série n 42 de 19/02/2002
IP 18	Edifício Setecentista (IIP)	Decreto 05/2002 DR 1.ª série n 42 de 19/02/2002
IP 19	Café Aliança (MIP)	Portaria 740-EF/2012 DR 2.ª série n 252 de 31/12/ 2012
IP 20	Casa dos Pantojas (IIP)	Portaria 91/2014 DR 2.ª série n 28 de 10/02/2014
IP 21	Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz (MIP)	Portaria n.º 337/2015, DR, 2.ª série, n.º 109, de 5-06-2015
IP 22	Igreja e Hospital da Misericórdia de Faro (MIP)	Divisão de Regeneração Urbana da Câmara Municipal de Faro em junho de 2011
IP 23	Muralha Seiscentista de Faro (troços) (IIP)	Decreto 67/1997 DR 1.ª série B n 301 de 31/12/1997
IP 24	Celeiro na Cerca do Convento de São Francisco (IIP)	Decreto 129/1977 DR 1.ª série n 226 de 29/09/1977
IP 25	Palacete Belmarço (MIP)	Anúncio 13570/2012 DR 2.ª série n 200 de 16/10/ 2012
IP 26	Sé Catedral de Faro (IIP)	Decreto 40361/1955, DG 1.ª série n 228 de 20/10/1955
IP 27	Igreja da Ordem Terceira de São Francisco (MIP)	Portaria 740-U/2012 DR 2.ª série n 248 de 24/12/2012
IP 28	Fortaleza de Faro, incluindo todo o conjunto de elementos ainda existentes das muralhas (IIP)	Decreto-Lei n.º 45/1993 DR 1.ª série B n 280 de 30/11/1993
Interesse Municipal (IM)		
IM 01	Nora, tanque e portal anexos (IIM)	Decreto-Lei n.º 45/1993 DR 1.ª série B n 280 de 30/11/1993
IM 02	Casa de Fresco da Antiga Quinta do Cercado (IIM)	Edital 410/2006 DR 2.ª série n 226 de 23/11/2006



Número	Designação	Diploma legal
IM 03	Conjunto Urbano entre o Mercado Municipal e a Escola Secundária João Deus (CIM)	Edital 648/2012 DR 2.ª série n 136 de 16/07/2012
IM 04	Casa do Coronel Fonseca (IIM)	Edital 1151/2008 DR 2.ª série n 223 de 17/11/2008
IM 05	Edifício Quinhentista – Casa dos Telhados de Tesoura (IIM)	Edital 60/2009 DR 2.ª série n 10 de 15/01/2009
IM 06	Conjuntos dos Hangares e do Comando da Guarda Fiscal (CIM)	Edital 984/2015 DR 2.ª série n 213 de 30/10/2015
IM 07	Edifício da RTP em Faro e restantes elementos associados (MIM)	Edital n.º 340/2021, DR, 2.ª série, n.º 57, de 23-03-2021
IM 08	Conjunto formado pelos dois edifícios da Estação Marinha do Ramalhete e sua Envolvente (CIM)	Edital n.º 347/2021, DR, 2.ª série, n.º 58, de 24-03-2021

Em vias de classificação (VC)

VC 01	Ermida de Santo António do Alto	Anúncio 89/2013 DR 2.ª série n.º 45 de 05/03/2013
VC 02	Núcleo Urbano Antigo de Estoi	Ofício 10667 de 17/10/2013 – Secretaria de Estado da Cultura
VC 03	Igreja de Santa Bárbara, Matriz de Santa Bárbara de Nexe	Divisão de Regeneração Urbana da Câmara Municipal de Faro em Agosto de 2011
VC 04	Três edifícios em frente contínua inseridos na arquitetura civil do século XX	Edital 219/2015 DR 2.ª série n.º 57 de 23/03/2015
VC 05	Casa Lumena	Edital N.º 264/99 de 8-09-1999 da CM de Faro
VC 06	Edifício da Mutualidade Popular	Edital n.º 344/2023, DR, 2.ª série n.º 45 de 3/03/2023
VC 07	Casa do Poeta Dr. Cândido Guerreiro	Despacho de homologação de 15/11/1988 da Secretária de Estado da Cultura
VC08	Prolongamento do Conjunto Classificado – entre o Mercado Municipal e a Escola Secundária João de Deus	Edital 612/2023, DR, 2.ª série, n 77, de 19/04/2023

ANEXO IV**Património cultural – Inventariado****Edificado inventariado**

Código de identificação	Designação	Endereço
1	Ermida de Santa Catarina	Estrada dos Gorjões
2	Emissor de Frequência Modulada de Monte Figo	EM 1312/EM 1330, Barranco de São Miguel (Sítio de São Miguel)
3	Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz – Estoi	Rua do Pé da Cruz
4	Armazém na Rua do Pé da Cruz	Rua Pé da Cruz 40
5	Mercado Municipal de Estoi	Rua do Pé da Cruz 65 a 71
6	Casas Geminadas na Rua João de Deus, 69 a 71	Rua João de Deus 69, 71
7	Casa do Largo de Ossónoba	Rua da Conceição n.º 1; Largo de Ossónoba, n.º 18 a 23, Estoi
8	Cinema Ossónoba	Rua João de Deus, Estoi

Código de identificação	Designação	Endereço
9	Casa na Rua Cândido dos Reis	Rua Cândido Reis 1
10	Moradia na Rua Elías Garcia, 7 a 11	Rua Elías Garcia 7 a 11
11	Casa na Rua da Igreja	Rua da Igreja 4 a 8A
12	Igreja Matriz de Estoi	Largo da Liberdade, Rua da Igreja; Largo General Humberto Delgado; Rua General Humberto Delgado
13	Casa na Rua de Faro n.º 85_Casa Filipe Bota (arqt MCG)	Rua de Faro
14	Moradia na Rua de Faro 20	Rua de Faro 20
15	Casa do Povo de Estoi	Rua de Faro
16	Edifício dos Correios, Telégrafos e Telefones (CTT)	Rua de Faro 24 a 28
17	Edifício na Rua de Faro n.º 52	Rua de Faro 52
18	Casa de José Palermo Faria Lopes	Gaveto das Ruas Vasco da Gama e Eng. Joaquim Lopes Belchior
19	Edifício Sede da Direção Regional da Agricultura e Pescas do Algarve	Patacão, Rua do Moinho
20	Escola de Agricultura do Algarve	EN 2
21	Ermida de São Miguel	Estrada da Senhora da Saúde
22	Casa da Quinta do Marchil	EN 25, nas Pontes de Marchil
23	Fazenda do Neto	EM 518, Conceição
24	Escola E.B. 2,3 D. Afonso III/Escola Básica do 1.º ciclo D. Afonso III	Montenegro, Rua Professor Doutor Egas Moniz; Rua Luís de Camões
25	Casa e Ermida de São Cristóvão	EM 518
26	Horta dos Macacos	EN 125, direção Faro-Olhão
27	Teatro Municipal de Faro	Rua João de Brito Vargas
28	Ermida de S. Luís	Largo de S. Luís
29	Casa do Dr. Mário Lyster Franco/Casa do Dr. Mário Lister Franco	Rua Manuel Ascensão, 28-32
30	Estação Radionaval de Faro	Rua Reitor Teixeira Guedes
31	Casa na Rua Frei Lourenço de Santa Maria (modernista)	Rua Frei Lourenço de Santa Maria
32	Centro de Artes (arqt Bento Louro)	Rua Frei Lourenço de Santa Maria, 4
33	Edifício na Rua Aboim Ascensão	Rua Aboim Ascensão, 15
34	Edifício na Rua Frei Lourenço de Santa Maria (arqt MGC)	Rua Frei Lourenço de Santa Maria
35	Ermida de Nossa Senhora da Esperança	Alto da Esperança
36	Posto Fixo de Fiscalização da Polícia de Viação e Trânsito, PVT, no Largo de Camões/Posto de Informação para Jovens	Largo de Camões
37	Edifício na Rua de Loulé, 11	Rua de Loulé, 11
38	Edifício na Rua do Alportel, 75	Rua do Alportel, 75
39	Moradia e Ateliê na Rua Reitor Teixeira Guedes, 42	Rua Reitor Teixeira Guedes, 42
40	Casa do Poeta Dr. Cândido Guerreiro	Rua General Humberto Delgado 59

Código de identificação	Designação	Endereço
41	Casa de Mateus de Silveira	Largo de Camões; Rua Gomes Freire; Rua Conselheiro Sebastião Teles
42	Edifício na Rua de Loulé, 14	Rua de Loulé, 14
43	Edifício no Largo de São Sebastião, 3	Largo de São Sebastião, 3; Rua de Loulé
44	Edifício na Rua Gonçalo Barreto, 14/Residencial Condamado	Rua Gonçalo Barreto, 14; Rua Brito Cabreira
45	Edifício Gago Rosa – Moradia e Atelier na Rua Humberto Delgado (arqt MGC)	Rua Humberto Delgado
46	Moradia na Rua Reitor Teixeira Guedes (arqt MGC)	Rua Reitor Teixeira Guedes
47	Palacete Guerreirinho	Rua Ventura Coelho 31 e 33; Rua Infante D. Henrique 67 a 71
48	Empresa de Viação do Algarve, EVA (arqt JRO)	Rua Infante D. Henrique, 76 e 102
49	Edifício dos Correios, Telégrafos e Telefones, CTT, de Faro	Largo do Carmo
50	Edifício na Rua Serpa Pinto, 76	Rua Serpa Pinto, 76
51	Edifício na Rua Dr. Cândido Guerreiro, 20	Rua Dr. Cândido Guerreiro, 20
52	Fábrica da Companhia de Moagem Fareense	Rua da Moagem /Rua General Gomes Ferreira/Rua Dr. Miguel Bombarda
53	Edifícios no Largo do Carmo, 77/Edifício "O Seu Café"	Largo do Carmo, 77; Largo de São Pedro
54	Escola Secundária João de Deus	Av. 5 de Outubro
55	Estação Ferroviária de Faro	Largo da Estação
56	Conjunto Habitacional no Largo da Estação	Largo da Estação, 3 e 5; Rua Ventura Coelho, 2 e 4; Rua Miguel Bombarda, 27-33; Rua Francisco Barreto, 1-5
57	Edifício na Rua Infante D. Henrique, 47	Rua Infante D. Henrique, 47; Rua Francisco Barreto, 50
58	Vivenda Marília	Rua Dr. Justino Cumano 15 e 17; Rua Almeida Garret 44 a 52; Rua Francisco Horta 6
59	Casa na Rua Infante Dom Henrique, 31-43	Rua Infante Dom Henrique, 31-43; Rua Gil Eanes, 50 e 52
60	Casa de Saúde e Casa de Júdice Fialho	Rua Infante D. Henrique 20 a 40; Rua da Viola 11 a 21
61	Antiga Escola Normal Primária	Rua Serpa Pinto 27 a 35; Rua Baptista Pinto 25 e 27
62	Casa de Miguel Pipé Amor	Rua Serpa Pinto 28, 28 A e 30
63	Casa da Padaria	Rua do Alportel 32 e 34, Rua Cruz das Mestras 2; Rua do Sol Posto 2 e 4
64	Edifício na Rua Almeida Garrett, 59	Rua Almeida Garrett, 59; Rua Dr. Justino Cúmano
65	Casa Gertrudes da Conceição	Rua Serpa Pinto 1 a 11; Rua da Madalena 48; Largo de S. Pedro 62 e 63
66	Casa Ferreira da Silva	Rua do Alportel 25 a 29; Largo de S. Pedro 40 e 40 A
67	Edifício da Caixa Económica Montepio Geral (arq. Jorge Ribeiro de Oliveira)	Rua do Alportel, 20 e 22
68	Edifício na Rua João de Deus (arq. MGC)	Rua João de Deus
69	Edifício na Rua Reitor Teixeira Guedes, 45 a 47	Rua Reitor Teixeira Guedes, 45 a 47; Rua Dr. Cândido Guerreiro



Código de identificação	Designação	Endereço
70	Casa Rua do Forno, n.º 5 e 7	Rua do Forno
71	Casa dos Azulejos	Rua de S. Pedro 45
72	Casa do Compromisso Marítimo de Faro	Rua do Compromisso; Rua de S. Pedro 28 e 30
73	Edifício Dolores-André_ (arq. MGC)	Rua Batista Lopes/Rua de Alportel, 64
74	Edifícios na Rua do Alportel, 2 a 4	Rua do Alportel, 2 a 4; Rua Baptista Lopes, 56
75	Pavilhão do Centro de Vela da Mocidade Portuguesa de Faro	Estrada marginal paralela ao caminho-de-ferro, frente à Estação de Faro
76	Ermida de Santa Maria Madalena	Largo da Madalena, 8-8A e Rua Conselheiro Bívar
77	Casa de João Carvalho Ferreira	Rua Conselheiro Bívar, 107 a 109
78	Casa Lamprier	Rua do Compromisso, 46 a 58
79	Edifício na Rua José Estêvão, 18A	Rua José Estêvão, 18A
80	Edifício Mendonça Pereira, Rua Lethes	Rua Lethes, 51
81	Dispensário da Assistência Nacional aos Tuberculosos, IANT, de Faro/Serviço de Tuberculose e Doenças Respiratórias do Centro de Saúde de Faro	Rua de Portugal, Rua da Assistência, Rua da Mota e Rua do Lethes
82	Palacete do Tenente João de Carvalho	Rua Conselheiro Bívar 75 a 99; Travessa da Alfândega 11 a 17
83	Edifício na Rua Conselheiro Bívar (arq. MGC)	Rua Conselheiro Bívar, 67
84	Casa da Janela Renascentista	Rua Capitão Mor 9 a 13; Rua do Compromisso 15 a 19
85	Casa na Rua José Estêvão, 10	Rua José Estêvão, 10
86	Edifício na Rua José Estêvão, 3	Rua José Estêvão, 3
87	Casa do Comendador Ferreira Neto	Rua Ferreira Neto 19 a 29; Rua José Estêvão 4 a 8
88	Alfândega de Faro	Avenida da República 8
89	Casa na Rua Conselheiro Bívar, 23 a 33	Rua Conselheiro Bívar, n.º 23 – 27, 31 e 33, Travessa da Passagem, n.º 2 e 4, Avenida da República, n.º 18 – 28
90	Casa da Família Trigo	Rua do Prior 4 e 6; Rua 1 s de Maio 7 a 11; Rua do Compromisso 1; Travessa das Cocheiras, 2, 4 e 8
91	Edifício na Rua Vasco da Gama, 52 a 56	Rua Vasco da Gama, 52-56 e Travessa do Lethes
92	Edifício na Rua de Dom João de Castro, 1	Rua Dom João de Castro, 1; Rua de Portugal
93	Edifício na Rua Dr. João Lúcio, 8 a 10/Inspeção Regional de Bombeiros do Algarve	
94	Casa na Rua Reitor Teixeira Guedes	Rua Reitor Teixeira Guedes
95	Edifício da Capitania do Porto de Faro/ Museu Marítimo Ramalho Ortigão	Doca de Faro
96	Estação Rodoviária, Oficinas e Hotel da Empresa de Viação do Algarve, EVA	Av. da República, Rua da Comunidade Lusíada
97	Casa do Gaveto	Rua Baptista Lopes 3 e 5; Rua Vasco da Gama 36 a 40
98	Edifício na Rua de Portugal, 18	Rua de Portugal, 18; Rua Dom João de Castro
99	Garagem na Rua de Dom João de Castro, 4	Rua Dom João de Castro, 4
100	Tribunal Judicial de Faro (arq. Raul R.Lima)	Av. 5 de Outubro/Largo Combatentes da Grande Guerra

Código de identificação	Designação	Endereço
101	Hotel Nicola	Gaveto da Rua Ivens, 22 a 28 com a Rua Tenente Valadim, 13 a 15
102	Casa de Maria da Saúde Costa	Praça D. Francisco Gomes 3, 4, 5 e 6; Rua da Marinha 2 a 6; Rua D. Francisco Gomes 5
103	Edifício do Banco Algarve (arq. Fernando Silva)	Rua Ivens, 3 e Rua D. Francisco Gomes
104	Edifício do Novo Banco	Rua Ivens, 12 e Rua D. Francisco Gomes
105	Edifício Dom Francisco Gomes, 27/Casa Campião	Rua Dom Francisco Gomes, 27
106	Casa do Dr. Moniz Nogueira	Rua de Santo António n.º 1 a 3; Rua Tenente Valadim n.º 4 a 6
107	Casa das Açafatas	Rua de Santo António 31 a 39
108	Casa na Rua de Santo António, 49 a 53	Rua de Santo António, 49 – 53; Travessa do Bouzela e Largo Dr. Silva Nobre
109	Edifício na Rua de Portugal Edifício Sol (arq. MGC)	Rua de Portugal
110	Coreto	Jardim Manuel Bívar
111	Edifício da Caixa Geral de Depósitos (arq. Veloso Reis Camelo)	Rua D. Francisco Gomes, 2 /Largo D. Francisco Gomes de Avelar/Rua João Dias
112	Casa do Portal Manuelino	Rua D. Francisco Gomes 10 a 26
113	Edifício na Rua de Santo António (arq. MGC)	Rua de Santo António
114	Casa na Avenida 5 de Outubro n.º 50	Av. 5 de Outubro
115	Banco de Portugal	Praça D. Francisco Gomes 11 e 12; Rua João Dias 1
116	Edifício na Rua Rebelo da Silva, 3 (arq. MGC)	Rua Rebelo da Silva, 3
117	Junta de Província do Algarve/Edifício da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, CCDRALg/Museu Regional de Etnologia	Praça da Liberdade, 2-4 (antigo Largo da Pontinha); Rua Pinheiro Chagas, 1; Rua do Pé da Cruz e Rua Rebelo da Silva, 69
118	Palácio das Lágrimas	Praça Alexandre Herculano 15 a 21; Rua Rebelo da Silva 40 a 50; Rua Castilho 37 a 41 A
119	Edifício do Ginásio Clube Naval	Doca de Faro
120	Edifícios na Rua Castilho (arq. MGC)	Rua Castilho, 4 a 9
121	Edifício na Travessa Castilho, 12 a 18	Travessa Castilho, 12 a 18; Rua Castilho
122	Escola Técnica Elementar Serpa Pinto/Escola Industrial e Comercial de Faro/Escola Secundária de Tomás Cabreira	Rua Dr. Manuel de Arriaga e Rua da Polícia de Segurança Pública
123	Tribunal do Trabalho, de Família e de Menores de Faro	Rua Antero de Quental, 9-1.º
124	Casa do Montepio	Rua do Montepio 8 a 16
125	Casa do Balcão	Rua Manuel Belmarço 20
126	Casa Lumena ou Casa dos Arouca	Praça Alexandre Herculano 27; Rua Brites de Almeida 5 e 7
127	Casa Burguesa, Rua Brites de Almeida	Rua Brites de Almeida 17 a 21
128	Casa Dr. Brito da Mana	Largo Pé da Cruz 25 a 27
129	Edifício na Praça Alexandre Herculano	Praça Alexandre Herculano, 29
130	Edifícios na Rua Brites de Almeida, 6 a 12	Rua Brites de Almeida, 6 a 12; Rua do Bocage

Código de identificação	Designação	Endereço
131	Edifício do Comando da Polícia de Segurança Pública	Rua da Polícia de Segurança Pública
132	Edifício das Finanças	Rua Comandante Francisco Manuel, 1 a 11 e Rua Monsenhor Boto, 12A a 30
133	Palacete do Conde de Alte	Praça D. Francisco Gomes 1, 1A e 1 B
134	Ermida de Nossa Senhora do Ó	Rua do Município, governo civil
135	Armazém da Patriarcal	Gaveto da Ruas da Misericórdia com a Rua do Albergue
136	Casa da Antiga Rua do Pestana	Rua da Misericórdia 58 e 60; Rua do Albergue 23 e 25, Praça D. Marcelino Franco 2 e 2A
137	Edifício na Praça Alexandre Herculano, 36	Praça Alexandre Herculano, 36
138	Paço Episcopal	Largo da Sé, 15, 16 e 17; Rua do Município 14 e 16; Rua Monsenhor Boto 1 a 5
139	Edifício da Directoria da Polícia Judiciária, P.J, Faro	Rua do Município, 13 e 15 e Rua Domingues Guieiro, 2 e 6
140	Casa de José Maria Assis	Rua Rasquinho 21 e 23
141	Edifício na Rua dos Caçadores, 4	Rua dos Caçadores Quatro, 49; Rua do Bocage
142	Central Eléctrica /Quartel dos Bombeiros/Centro de Ciência Viva	Rua Comandante Francisco Manuel
143	Quartel de Remadores e Posto de Pescado de Faro/Loja da Agricultura Associada	Rua Comandante Francisco Manuel
144	Seminário Episcopal	Largo da Sé, 18 a 22
145	Paços do Concelho	Largo da Sé 13; Rua Domingos Guieiro 6 a 14
146	Casa do Conde de Santa Maria	Rua Rasquinho 27
147	Edifício na Rua de São Francisco, 9	Rua de São Francisco, 9; Rua José Maria Brandeiro, 8
148	Casa de Domingos Guieiro	Rua Domingos Guieiro 21; Largo D. Afonso III
149	Solar dos Sárrias	Rua do Repouso 14; Rua Rasquinho 36 a 40
150	Edifício na Rua D. Teresa Ramalho Ortigão (arq. JLB)	Rua D. Teresa Ramalho Ortigão, 1
151	Casa da Família Cortes	Rua do Repouso 1 a 5; Beco do Repouso 1 a 7
152	Edifício na Rua Dr. Francisco Lázaro Cortes, 37	Rua Dr. Francisco Lázaro Cortes, 37; Rua D. Teresa Ramalho Ortigão, 12
153	Ermida de Nossa Senhora do Repouso	Rua do Repouso
154	Casas Geminadas na Rua Manuel Penteado	Rua Manuel Penteado
155	Casa na Rua Reis Dâmaso	Rua Reis Dâmaso
156	Casas Geminadas na Rua Manuel Penteado, 20 e 22	Rua Manuel Penteado, 20 e 22
157	Casas na Rua Dr. Pereira de Sousa, 7 a 25	Rua Dr. Pereira de Sousa, 7 a 25
158	Moradia na Rua de Caçadores Quatro, 4	Rua Caçadores Quatro, 4
159	Casa do Capitão Manuel de Oliveira	Rua do Prof. Norberto da Silva 2 a 8; Rua do Trem 5 e 7; Rua António Maria Laboia 8 a 12 (?)
160	Edifício na Rua Dr. Francisco Lázaro Cortes, 1 a 3	Rua Dr. Francisco Lázaro Cortes, 1 a 3; Largo de São Francisco
161	Matadouro Municipal de Faro/Biblioteca Municipal de Faro	Rua Pinto Carlos Porfírio e Alameda João de Deus

Código de identificação	Designação	Endereço
162	Estação de Socorros a Náufragos Almirante Vieira da Fonseca, na Ilha de Farol	Ilha de Farol, acessível por barco
163	Junta Autónoma dos Portos do Sotavento do Algarve na Barra	Ilha de Farol, acessível por barco
164	Farol do Cabo de Santa Maria	Ilha da Culatra acessível por barco
165	Antiga Fábrica da Cerveja e Castelo	Rua do Castelo

Sítios arqueológicos subaquáticos

Código de identificação	Designação
a	Polperro
b	Poita de Pedra da Ilha da Culatra
c	Embarcação da Culatra

ANEXO V

Unidades operativas de planeamento e gestão

UOPG 1. Área Empresarial de Guilhim

1 – Localização:

A área de intervenção proposta, enquadrada pela UOPG1 – Área Empresarial de Guilhim, localiza-se a sul da EM 520-2, confrontando a nascente com o Mercado Abastecedor da Região de Faro (MARF) compreendendo, deste modo, a área contígua a este centro logístico.

2 – Objetivo geral:

A UOPG1 – Área Empresarial de Guilhim destina-se a reforçar a competitividade económica do município e da região através do desenvolvimento de uma plataforma logística atrativa para a localização de empresas que possam beneficiar da proximidade ao IP1/A22 bem como, beneficiar das relações das empresas já instaladas.

3 – Objetivos específicos:

a) São objetivos da UOPG1:

i) Potenciar a zona de Guilhim para a localização empresarial aproveitando a continuidade territorial ao MARF, como reforço na matéria do comércio, da indústria e dos serviços;

ii) Reforçar e qualificar as acessibilidades à área nomeadamente, no que concerne ao reperfilamento da Estrada Municipal 520B, Estrada Municipal 520-2 e, ligação à variante à EN2;

iii) Garantir a adequada transição aos núcleos edificados localizados na envolvente.

4 – Uso, ocupação e parâmetros urbanísticos:

Nesta UOPG aplicam-se os usos, ocupação e parâmetros de edificabilidade afetos à categoria dos Espaços de Atividades Económicas, estabelecidos no Artigo 99.º e no Artigo 100.º, podendo as operações urbanísticas a desenvolver ser enquadradas numa ou mais unidades de execução.

UOPG 2. Patacão

1 – Localização:

A área definida para a UOPG2 – Patacão, confronta a norte com o aglomerado Braciais, a sul com a Várzea da Alfarrobeira, a poente com o IC4, a nascente com o aglomerado urbano Mar e Guerra.

2 – Objetivo geral:

A UOPG2 integra a "avenida montra" proposta ao longo do IC4 que se destina a qualificar o tecido urbano e comercial/logístico ao longo do eixo promovendo a atratividade e a dinâmica visual de uma das principais entradas da cidade de Faro, garantindo sistemas de mobilidade seguros e bem-adaptados à imagem urbana de continuidade que se pretende.

3 – Objetivos específicos:

a) A UOPG2 tem como objetivos:

i) Reconstituir o tecido comercial/logístico da "avenida montra"/IC4, qualificando a sua imagem e projeção enquanto entrada principal da cidade de Faro, assegurando a adequada transição aos núcleos urbanos e espaços agrícolas envolventes;

ii) Qualificar o eixo viário assegurando o enquadramento paisagístico do separador central bem como, a beneficiação dos passeios com a dotação de pistas cicláveis, quando o dimensionamento assim o permita;

iii) Garantir sistemas de mobilidade seguros através da aposta na transformação progressiva da via, reequacionando o seu perfil e incrementando a urbanidade dos espaços.

4 – Parâmetros urbanísticos:

a) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para as respetivas categorias de espaço podendo as operações urbanísticas a desenvolver ser enquadradas numa ou mais unidades de execução.

UOPG 3. Cidade Alargada: Faro – Montenegro

1 – Localização:

A área de intervenção proposta enquadrada pela UOPG3 – Cidade Alargada: Faro – Montenegro, localiza-se a sul da Variante à EN125, confrontando a poente com a área florestal de elevada sensibilidade ecológica do POPNRF, a sul, com o Aeroporto de Faro, o Parque Ribeirinho e a Ria Formosa e, a nascente com a área do Areal Gordo.

2 – Objetivo geral:

A UOPG3 desenvolve-se através de Plano de Urbanização e destina-se a promover a integração das várias fases do crescimento da cidade, reflexo da sua organização territorial, da sua geografia e morfologia e dos fluxos existentes, considerando uma transição equilibrada entre Faro e Montenegro na ótica de uma "cidade continuada".

3 – Objetivos específicos:

a) A UOPG3 tem como objetivos:

i) Fortalecer o papel da cidade de Faro enquanto capital da região – Qualificada, Agregadora e Atrativa aos diferentes usos e funções inerentes a uma capital de distrito;

ii) Aumentar a atratividade municipal pela qualificação e afirmação do corredor da EN 125 – 10, no troço compreendido entre o nó do IC4 e o aeroporto, que constitui um eixo chave, multifuncional, e de travessia de Montenegro;



iii) Reforçar e qualificar os sistemas de continuidade urbana definidos pelo espaço público, espaços verdes e multifuncionalidade de serviços;

iv) Articular os tecidos urbanos — o consolidado e compacto — com as coroas de crescimento mais recentes;

v) Apostar na progressiva transformação de estrada em rua, incrementando a imagem urbana, a segurança de peões e o tráfego mecânico, e regularizando os modos de mobilidade;

vi) Regular as intervenções quanto à altura das fachadas e alinhamentos, com base na regulamentação urbanística para o efeito.

4 — Parâmetros urbanísticos:

a) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para as respetivas categorias de espaço, podendo as operações urbanísticas a desenvolver ser enquadradas, em unidades de execução.

UOPG 4. Área de reconversão urbana da Zona do Bom João

1 — Localização:

a) A área de intervenção proposta enquadrada pela UOPG4 — Área de reconversão Urbana da Zona do Bom João, localiza-se na proximidade à cidade de Faro, confrontando a norte, com a linha de caminho-de-ferro, a poente com a estrada do porto comercial, a sul com a ciclovía de Faro e a nascente com a estrada do Moinho da Palmeira;

b) A área confina ainda a sul, com os limites dos Planos Especiais de Ordenamento do Território, POPNRF e POOC Vilamoura — Vila Real de Sto. António.

2 — Objetivo geral:

A UOPG4 destina-se, por isso, a requalificar a atual zona industrial a partir do potencial paisagístico e cultural da área, face à proximidade lagunar e ao centro histórico, promovendo o prolongamento desta, à cidade de Faro.

3 — Objetivos específicos:

a) A UOPG4 tem como objetivos:

i) Requalificar a frente ribeirinha de forma a estabelecer a melhor e mais adequada conectividade entre a cidade e a ria, valorizando o potencial paisagístico envolvente;

ii) Promover a conexão entre o Bom João e o investimento previsto para a área do Porto Comercial, fortalecendo a dinâmica turística e aproveitando a via de ligação entre as duas áreas;

iii) Fomentar a construção de atravessamentos que reforcem, para além da ligação entre a cidade e a ria, a atratividade visual dos eixos de mobilidade;

iv) Promover a reestruturação e/ou renovação urbana dos tecidos existentes e refletir sobre os perfis das principais acessibilidades;

v) Dotar de Infraestruturas de apoio à Atividade Náutica;

vi) Garantir que na definição do desenho urbano, dos espaços públicos, da localização de equipamentos e zonas verdes, das implantações dos edifícios e na modelação do terreno associada, sejam criadas soluções de defesa ao aumento do nível médio das águas do mar através do sistema lagunar, sobre a área a reconverter urbanisticamente, por força do efeito contínuo, no tempo, das alterações climáticas.

4 — Parâmetros urbanísticos:

a) Nesta UOPG aplicam-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria dos Espaços Habitacionais — Área de Reconversão Urbana, estabelecidos no Artigo 94.º, podendo as operações urbanísticas a desenvolver ser enquadradas numa ou mais unidades de execução.

UOPG 5. Ilha de Faro

1 – Localização:

A área de intervenção proposta enquadrada na UOPG5 – Ilha de Faro corresponde à área desafetada do Domínio Público Marítimo tendo como envolvente a ria formosa e o oceano.

2 – Objetivo geral:

A UOPG5 visa a reestruturação e qualificação da área desafetada do domínio hídrico.

3 – Objetivos específicos:

a) São objetivos da UOPG5:

i) Minimizar as situações de risco para as pessoas e bens por via de medidas corretivas de erosão e defesa costeira que passam pela renaturalização de áreas específicas, de forma a promover a manutenção e reposição das condições naturais do ecossistema e garantir coerência e qualidade do conjunto edificado;

ii) Requalificar e reestruturar a área desafetada do domínio público hídrico e equacionar a remoção programada das edificações existentes em alternativa a soluções a adotar para a salvaguarda das edificações localizadas em faixa de risco;

iii) Realocar os residentes em primeiras habitações que se encontram no domínio hídrico;

iv) Na área de domínio hídrico, demolir e remover as edificações;

v) Condicionar o acesso de veículos particulares e de fornecedores durante a época balnear;

vi) Promover o acesso através de transportes públicos, privilegiando a ligação entre a cidade e nova área de estacionamento.

vii) Criar estacionamento na margem e na zona terrestre de proteção;

viii) Ordenar os acessos pedonais ao longo da área edificada a reestruturar;

ix) Reestruturar o caminho de acesso à ilha com restabelecimento da circulação de água nos esteiros;

x) Renaturalizar as áreas degradadas e as áreas que resultem não ocupadas.

4 – Parâmetros urbanísticos:

a) Nesta UOPG aplicam-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria dos Espaços Destinados a Outras Ocupações – Aglomerados Lagunares, estabelecidos no Artigo 82.º, podendo as operações urbanísticas a desenvolver ser enquadradas numa ou mais unidades de execução.

UOPG 6. Porto Comercial de Faro e Cais Comercial

1 – Localização:

b) A área de intervenção proposta enquadrada na UOPG6 – Porto Comercial de Faro e Cais Comercial, inclui a área afeta ao Porto e Cais Comercial de Faro, sob jurisdição da Administração dos Portos de Sines e do Algarve S. A. e confronta a norte com a zona industrial do Bom João. Corresponde a uma península localizada na frente ribeirinha da cidade de Faro, que integra em parte o sistema lagunar da Ria Formosa;

c) A área está ainda integrada na Rede Natura 2000 e nos Planos Especiais de Ordenamento do Território, POPNRF e POOC Vilamoura – Vila Real de Sto. António.



2 – Objetivo geral:

A UOPG6 visa a criação de equipamentos que permitam o desenvolvimento de atividades ligadas à sócio-economia do Mar, nomeadamente a náutica de recreio, a reparação e construção naval, a investigação científica, a formação náutica, entre outras.

3 – Objetivos específicos:

a) A UOPG6 tem como objetivos:

i) Conter a edificação;

ii) Amortecer os impactes ambientais que prejudicam as áreas sujeitas a níveis superiores de proteção;

iii) Reconversão e requalificação da zona afeta ao porto e cais comercial e requalificação da respetiva frente ribeirinha de forma a estabelecer conectividade entre a cidade e a ria, promovendo continuidades entre o sistema urbano e o sistema natural;

iv) Definição de novos espaços de circulação e promoção da requalificação dos existentes, prever novas bolsas de estacionamento, circuitos acessíveis e percursos cicláveis articulados com a rede ciclável já existente bem como com a Ecovia do Algarve;

v) A eliminação ou mitigação de eventuais passivos ambientais;

vi) A promoção de arquiteturas sustentáveis com inércias térmicas elevadas e baixos consumos energéticos;

vii) A criação de um equipamento coletivo de iniciativa pública para uso público de estudo, investigação científica, promoção e divulgação da fauna e flora marinha da região, do mar e da Ria;

viii) A promoção de condições adequadas para a investigação científica marinha;

ix) A promoção de áreas de novas oportunidades de negócio nos ramos dos serviços e das indústrias leves não-poluentes;

x) A criação de um número considerável de postos de trabalho diretos predominantemente qualificado;

xi) A promoção de espaços de comércio, serviços e restauração;

xii) A criação de oferta hoteleira;

xiii) A definição de espaços verdes públicos;

xiv) A criação de um equipamento coletivo de Estação Náutica;

xv) A instalação de um pequeno apoio de reparação naval;

xvi) A criação de um edifício para Centro Náutico de apoio à função e dos serviços aos nautas residentes e visitantes, nacionais e internacionais.

4 – Parâmetros urbanísticos:

a) Nesta UOPG as operações urbanísticas a desenvolver são enquadradas numa ou mais unidades de execução.

UOPG 7. Parque das Cidades

1 – Localização:

a) A área de intervenção proposta enquadrada na UOPG7 – Parque das Cidades, insere-se na Subunidade territorial de Faro/Campina, localiza-se a sul do IP1/A22 e a poente da EM520, confrontando

a oeste com o concelho de Loulé. Esta unidade integra o Estádio do Algarve — equipamento estruturante — sendo servida pelo IC4 que estabelece, a sul, a ligação ao Aeroporto e à da Universidade do Algarve, e a norte, a ligação ao IP1/A22, bem como a articulação com a EN-125/Almancil;

b) A área de intervenção proposta é abrangida no Plano de Pormenor do Parque das Cidades, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2001, de 31 de maio, alterado pelo Aviso n.º 29943/2008, de 18 de dezembro;

2 — Objetivo geral:

A UOPG7 destina-se a promover a estruturação urbana equacionando as áreas urbanas e de equipamentos estruturantes.

3 — Objetivos específicos:

a) A UOPG7 tem como objetivos:

i) Desenvolvimento das seguintes funções urbanas: turística, lazer, comércio e serviços, ensino, saúde, indústria, cultura e património, parques temáticos;

ii) Instalação de equipamentos e serviços supramunicipais e de atividades económicas em articulação com o eixo da EN-125/ Almancil, os complexos IKEA/MARF, o sistema urbano Faro-Montenegro, os equipamentos existentes do Aeroporto a da Universidade do Algarve, e previstos como o novo Hospital do Algarve;

iii) Garantir a compatibilização da criação de áreas de atividades económicas, não poluentes, com os princípios do desenvolvimento sustentável;

iv) Criação e desenvolvimento de zonas desportivas, áreas de lazer e parque verde com rede de ciclovias associadas.

UOPG 8. Centro de Congressos, Parque de Feiras e Exposições

1 — Localização:

A área de intervenção da UOPG8 — Centro de Congressos, Parque de Feiras e Exposições, confina a poente com o nó do IC4 e EN125-10, a norte com o aglomerado urbano do Patacão, e a nascente com o aglomerado urbano de Mar-e-Guerra.

2 — Objetivo geral:

A UOPG8 destina-se à criação de uma área de equipamentos supramunicipais vocacionados para os negócios e lazer, de âmbito empresarial, cultural e lúdico que, pela sua localização estratégica em matéria de acessibilidades, visam promover a cidade de Faro enquanto capital da região, considerando uma transição equilibrada entre Faro, Montenegro-Gambelas, e Patacão, na ótica de uma "cidade continuada".

3 — Objetivos específicos:

a) A UOPG8 tem como objetivos:

i) Fortalecer o papel da cidade de Faro enquanto capital da região — Qualificada, Agregadora e Atrativa aos diferentes usos e funções inerentes a uma capital de distrito;

ii) Aumentar a atratividade municipal pela qualificação e afirmação do corredor da EN 125 — 10, no troço compreendido entre o nó do IC4 e o aeroporto, que constitui um eixo chave, multifuncional;

iii) Reforçar e qualificar os sistemas de continuidade urbana definidos pelo espaço público, espaços verdes e multifuncionalidade de serviços;

iv) Articular os tecidos urbanos — o consolidado e compacto — com as coroas de crescimento mais recentes;

v) Criar uma grande área de equipamento com potencial económico e lúdico.

4 — Parâmetros urbanísticos:

Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis, sendo que os parâmetros de edificabilidade das operações urbanísticas a adotar serão os definidos na mesma.

UOPG 9. Intermodal

1 — Localização:

A área de intervenção da UOPG9 — Intermodal corresponde à área intersticial entre a linha de caminho-de-ferro do Algarve, a E.N.125 e a E.N. 125-10, na proximidade do aglomerado urbano do Patacão.

2 — Objetivo geral:

A UOPG9 destina-se à criação de uma infraestrutura estruturante de âmbito supramunicipal que, pela sua localização estratégica em matéria de proximidade com outras infraestruturas estruturantes, tais como o Aeroporto de Faro e a E.N.125, visam promover a mobilidade e acessibilidades à cidade de Faro enquanto capital da região, bem como consolidar o crescimento dos aglomerados de Montenegro-Gambelas e Patacão, considerando uma transição equilibrada com a cidade de Faro, na ótica de uma "cidade continuada".

O objetivo passa por construir uma infraestrutura que disponha de uma plataforma que abranja os autocarros das operadoras, regionais, nacionais e internacionais, comboios urbanos e de longo curso, metro e táxis, aproveitando a localização que possui através das acessibilidades rodoviárias, fundamentalmente à EN125, à EN125-10 (acesso ao Aeroporto e Olhão) e potenciar a sua proximidade à A22.

O terminal permitirá criar condições para uma maior utilização do transporte coletivo pelos residentes e visitantes, e, conseqüentemente, a redução de emissões de carbono e a melhoria da segurança nas rodovias em toda a região.

3 — Objetivos específicos:

a) A UOPG9 tem como objetivos:

i) Fortalecer o papel da cidade de Faro enquanto capital da região — Qualificada, Agregadora e Atrativa aos diferentes usos e funções inerentes a uma capital de distrito;

ii) Aumentar a atratividade municipal pela qualificação e afirmação do corredor da EN 125 — 10, no troço compreendido entre o nó do IC4 e o aeroporto, que constitui um eixo chave, multifuncional;

iii) Promover a mobilidade e as acessibilidades na prossecução da estratégia definida pelo Plano de Mobilidade e Transportes do Município de Faro.

4 — Parâmetros urbanísticos:

a) Nesta UOPG são permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria dos Espaços de Uso Especial — Infraestruturas estruturantes, estabelecidos no Artigo 107.º, podendo as operações urbanísticas a desenvolver ser enquadradas, em unidades de execução.

UOPG 10. Virgílios

1 — Localização:

A área de intervenção da UOPG10- Virgílios abrange a porção de território compreendida entre EM 522, desde o nó do Areal Gordo até à ligação com a EN 125, pela Rua Cooperativa Rio Seco,

e CM 1320, no troço compreendido entre o nó do Areal Gordo até ao nó de ligação com a EN 125. Esta UOPG encontra-se parcialmente abrangida pelos limites do POPNRF.

2 – Objetivo geral:

A UOPG10 destina-se ao desenvolvimento de uma área logística e empresarial de interesse municipal, bem como a expansão e requalificação da área infraestruturada com vista ao acolhimento de atividades empresariais, que viabilize a realocação de empresas/indústrias situadas ao longo da EN 125 e outras situadas em perímetros urbanos ou em solo rural.

3 – Objetivos específicos:

a) A UOPG10 tem como objetivos:

i) Requalificar e ordenar as áreas adjacentes à EN125, com vista à redução das acessibilidades marginais e ao enquadramento paisagístico;

ii) Promover uma ocupação sustentável da Campina de Faro, garantindo a proteção dos recursos hídricos e o valor do solo e regar as ocupações nas áreas marginais ao limite de proteção da Ria Formosa;

iii) Promover a reestruturação e/ou renovação dos tecidos urbanos existentes e reequacionar as áreas de construção fragmentada nesta zona de forma a contrariar a edificação dispersa;

iv) Garantir a melhor integração das áreas edificadas face à paisagem rural dominante;

v) Garantir a prossecução dos princípios do desenvolvimento sustentável, nomeadamente a compatibilização das componentes económica, ambiental e social;

vi) Criar uma rede de percursos pedonais e cicláveis seguros, sobretudo no que concerne aos acessos à Escola EB1 do Areal Gordo e Centro de Formação Profissional;

vii) Ampliar a rede de infraestruturas básicas e melhorar as já existentes.

4 – Uso, ocupação e parâmetros urbanísticos:

Nesta UOPG são permitidos usos industriais e de atividades económicas, aplicando-se os usos, ocupação e parâmetros de edificabilidade previstos no Artigo 73.º e no Artigo 74.º, não sendo admitidas novas edificações destinadas a habitação, para além das existentes. As operações urbanísticas a desenvolver podem ser precedidas por plano de pormenor com efeitos registais ou por uma ou mais unidades de execução.

ANEXO VI

Projeto de intervenção e requalificação da Ilha da Culatra – Núcleo da Culatra

Memória Descritiva

Projeto de Intervenção e Requalificação do Núcleo da Culatra

O Projeto de Intervenção e Requalificação do Núcleo da Culatra, na ilha da Culatra, no concelho de Faro, adiante designado por PIR ou PIR da Culatra (PIR), é um instrumento/ferramenta orientador(a) das ações a implementar na zona edificada do núcleo histórico da Culatra, situada totalmente em área do domínio público hídrico, e integrando a área protegida do Parque Natural da Ria Formosa.

Este PIR surge identificado no artigo 84.º, do regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António, adiante designado por POOC, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho, como sendo o instrumento a elaborar pelo Ministério do Ambiente, para intervir e requalificar a UOPG IV – Núcleo da Culatra, prevista naquele instrumento de gestão territorial.

Neste âmbito, este projeto de intervenção contribuirá, assim, atenta a complexidade dos problemas existentes na mencionada UOPG, para adequada implementação e execução daquele plano, e será balizado pelos princípios e regras planificatórias nele insertos.

Tendo, pois, em vista, a definição da melhor metodologia, para implementação do PIR, considerou-se que o clausulado que adiante se apresenta, se nos oferece como a adequada formulação para o efeito, enunciando-se no mesmo práticas tendentes a conjugar a preservação do meio natural e paisagístico com o respeito e valorização da ocupação humana, e respetivas atividades tradicionais ligadas à Ria Formosa, através da definição das ações de ordenamento e de regulamentação deste espaço inserido em áreas do domínio público.

A elaboração e implementação deste PIR é da responsabilidade das entidades competentes, sendo promovida pela Sociedade Polis Litoral Ria Formosa, S. A., no âmbito das atribuições que lhe foram cometidas pelo Decreto-Lei n.º 92/2008, de 3 de junho.

TÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1 – A área de intervenção do PIR integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão IV – “Núcleo da Culatra”, delimitada no POOC, bem como as áreas adjacentes necessárias à concretização dos princípios e objetivos nele estabelecidos e tem como limites, os seguintes:

- a) A norte, Área de jurisdição da Docapesca, SA e Ria Formosa – Canal de Olhão;
- b) A nascente, Ria Formosa, cota +2,0 datum altimétrico nacional (Cascais);
- c) A sul, Ilha da Culatra – Cordão Dunar;
- d) A poente, Ria Formosa, cota +2,0 datum altimétrico nacional (Cascais).

2 – A área de intervenção do PIR integra ainda o Espaço Lagunar Edificado II – Núcleo dos pescadores da Culatra, delimitado pelo Plano Diretor Municipal de Faro.

Artigo 2.º

Objetivos

1 – Constituem objetivos gerais do PIR da Culatra:

- a) Estabelecer um programa de intervenção e requalificação do Núcleo da Culatra considerando o contexto histórico e cultural do lugar;
- b) Análise do custo/benefício que equacione a demolição programada de edificações existentes no domínio público hídrico, nos termos do POOC;
- c) Estabelecimento de um plano de recuperação das áreas degradadas no qual são permitidas edificações com um só piso, definindo ações de requalificação e valorização do espaço público, de melhoria da rede de caminhos e acessos às edificações e ordenamento da recolha de resíduos;
- d) Definição de um plano de recuperação onde se preveja a demolição prioritária das edificações implantadas na duna primária e em áreas de risco e a remoção de todas as edificações que impeçam o livre acesso à praia;
- e) Qualificação da infraestruturação básica no âmbito das ações de recuperação de áreas degradadas;

f) Definição de medidas de reposição das condições de ambiente natural que assegurem a sua estabilidade biofísica;

g) Dinamização da utilização das capacidades e potencialidades do litoral, com a requalificação dos vários espaços balneares e do património ambiental e cultural;

h) Promoção do binómio recurso ambiental – fator de competitividade, como fator de desenvolvimento turístico e preservação dos recursos naturais;

i) Prevenção e defesa dos riscos naturais (pessoas, bens e sistemas);

j) A segurança e bem-estar dos utilizadores da área do PIR.

2 – Constituem objetivos específicos do PIR da Culatra:

a) Manter do caráter de dominialidade do domínio público hídrico;

b) Definir o modelo de regularização da situação das edificações existentes a manter;

c) Estabelecer os critérios de intervenção nas edificações que correspondem a primeira habitação;

d) Promover a demolição programada das edificações que correspondam a segunda habitação;

e) Estabelecer os espaços afetos às ações de realojamento ou novas construções;

f) Conter a expansão do conjunto edificado existente;

g) Requalificar a zona de acostagem.

Artigo 3.º

Elementos

1 – O PIR é constituído pelos seguintes elementos:

a) Memória Descritiva, incluindo quadro sinóptico;

b) Planta de Intervenção à escala 1:1000;

c) Planta de Condicionantes à escala 1:1000.

2 – O PIR é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório;

b) Análise custo-benefício;

c) Programa de execução e plano de financiamento;

d) Planta de localização à escala 1:25000;

e) Planta de condicionantes – Ria Formosa, sem escala;

f) Planta das unidades de execução (proposta de plano) à escala 1:1000;

g) Planta da situação existente à escala 1:1000;

h) Planta de análise paisagística à escala 1:1000;

i) Plantas de caracterização à escala 1:2500;

j) Planta de infraestruturas existentes à escala 1:1000;

k) Planta de transformação à escala 1:1000;

l) Planta de áreas a regularizar – situação existente, à escala 1:1000.

Artigo 4.º

Definições

À área de intervenção do PIR, aplicam-se as seguintes definições:

a) "Área de Proteção e Enquadramento": área de cordão dunar adjacente ao Núcleo da Culatra, destinada à promoção de ações de limpeza e renaturalização;

b) "Condições Mínimas de Conservação das Construções": quando as construções apresentam a cobertura em bom estado de conservação, paramentos e revestimentos exteriores contínuos, de aspeto uniforme e em bom estado de conservação, revestimento exterior a pintura ou verniz e com vãos que garantam a correta diferenciação exterior/interior;

c) "Datum altimétrico nacional": altitude zero com o nível médio do mar e relativa à referência altimétrica do marégrafo de Cascais;

d) "Integridade Estrutural das Construções": quando a construção não apresenta indícios de danos ao nível das fundações, pilares, vigas e cobertura, nomeadamente, fissuração, deformação ou desalinhamento dos elementos estruturais;

e) "Obras de adaptação": correspondem à realização dos trabalhos necessários para introdução, nas edificações existentes, condições de habitabilidade e salubridade, dos sistemas de drenagem residual, abastecimento de água, ventilação natural e exaustão regulamentar de fumos e gases com vista à respetiva regularização da ocupação do solo;

f) "Renaturalização de áreas degradadas": ação que visa repor a situação natural de áreas degradadas, consistindo em soluções específicas para cada situação e que poderá incluir descompactação do solo, plantação de espécies vegetais autóctones e ou outras técnicas adequadas;

g) "Zonas de Ocupação Prioritária": as áreas destinadas a novas construções para primeira habitação, nos termos do presente documento.

TÍTULO II

Uso e ocupação

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 5.º

Categorias de espaço

A área de intervenção do PIR da Culatra, de acordo com o especificado no POOC, encontra-se totalmente integrada em solo rural, abrangendo as seguintes categorias de espaço:

a) Área de Proteção e Enquadramento, incluída na categoria de Espaço Natural em conformidade com o artigo 17.º do DR n.º 15/2015 de 19 de agosto;

b) Área de Edificação Dispersa, que inclui o núcleo edificado da Culatra, em conformidade com a alínea e) do n.º 2 do artigo 23.º do DR n.º 15/2015 de 19 de agosto.

CAPÍTULO II

Área de Proteção e Enquadramento

Artigo 6.º

Caracterização

A Área de Proteção e Enquadramento corresponde à zona perimetral ao núcleo edificado, de proteção e transição para com o ambiente natural, onde terão lugar as ações prioritárias para a promoção do equilíbrio dos ecossistemas, através da manutenção e da reposição das respetivas condições naturais, assim como da renaturalização, conforme previsto nos objetivos do PIR.

Artigo 7.º

Objetivos

1 — Este espaço compreende o Espaço Natural onde se prevê a implementação de ações que visam a reposição da situação original em termos de morfologia natural e vegetação autóctone.

2 — As ações referidas no número anterior devem ser enquadradas por projeto específico que contemple as seguintes orientações:

- a) Demolição e descompactação de caminhos existentes à exceção do acesso à Praia;
- b) Limpeza, remoção de resíduos e vegetação infestante;
- c) Outras ações visando a reposição e manutenção do ambiente natural.

Artigo 8.º

Ocupação do solo

Na Área de Proteção e Enquadramento não é permitido qualquer tipo de edificação, com exceção das instalações e construções indispensáveis ao seu funcionamento e manutenção ou à exploração de infraestruturas de abastecimento e saneamento, bem como de estruturas necessárias à consolidação do processo de renaturalização ou de encaminhamento de percursos pedonais, cicláveis ou de serviço, identificadas na Planta de Intervenção.

CAPÍTULO III

Área de edificação Dispersa

Artigo 9.º

Caracterização

1 — A Área de Edificação Dispersa compreende as áreas do PIR passíveis de manter a ocupação edificada, as áreas pavimentadas de circulação e restantes espaços de uso público equipados.

2 — São ainda consideradas como parte integrante desta categoria de solo rural, as áreas desocupadas que caracterizam o aglomerado, os espaços de uso especial de equipamentos e restantes áreas não incluídas na Área de Proteção e Enquadramento.

Artigo 10.º

Objetivos

1 — Neste espaço é permitida a regularização e a requalificação das edificações existentes, do espaço público e do sistema de acessos e serviços.

2 – As parcelas com atribuição condicionada de edificabilidade estão identificadas na Planta de Intervenção e no quadro de parâmetros de edificabilidade (quadro sinóptico), anexo ao presente documento.

3 – Nas parcelas referidas no número anterior admite-se a concretização de obras de conservação e alteração desde que não haja aumento do valor referente à Área Total de Construção.

4 – O uso habitacional é dominante, admitindo-se a manutenção de outros usos existentes desde que compatíveis, designadamente ao nível da segurança de pessoas e bens, ruído, vibrações, gases, efluentes, e desde que não causem desequilíbrios ou perda da harmonia da envolvente.

Artigo 11.º

Ocupação do solo

1 – Na Área de Edificação Dispersa são interditas novas edificações ou a ampliação das existentes, salvo as decorrentes das ações de realojamento, regularização ou requalificação previstas no PIR, bem como as definidas no número seguinte.

2 – Podem ser admitidas novas edificações quando se verificarem as seguintes condições cumulativas:

a) A parcela se insira na Zona de Ocupação Prioritária, conforme identificada na Planta de Intervenção e cumpra os requisitos definidos no quadro de parâmetros de edificabilidade (quadro sinóptico), anexo ao presente documento;

b) Os interessados sejam descendentes até ao segundo grau de pescadores residentes na área há mais de 10 anos;

c) Exerçam atividades associadas à pesca ou à exploração dos recursos da ria;

d) A construção ou ampliação tenha por fim a habitação própria e permanente do interessado.

3 – Às novas edificações mencionados no número anterior, serão concedidos pelas entidades competentes títulos de utilização do domínio público hídrico, nos termos da Lei n.º 58/2005 de 29 de dezembro e do Decreto-Lei n.º 226-A/2007 de 31 de maio.

Artigo 12.º

Regularização das Construções Existentes

1 – Na Área de Edificação Dispersa é permitida a manutenção das construções existentes, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 84.º do POOC, mediante a emissão de título de utilização do domínio público hídrico, nos termos da Lei n.º 58/2005 de 29 de dezembro e do Decreto-Lei n.º 226-A/2007 de 31 de maio, a conceder pelas entidades competentes.

2 – Para os efeitos referidos no número anterior, serão emitidos títulos de utilização do domínio público hídrico nos termos e pelos prazos definidos na legislação aplicável, quando as edificações reúnam cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham instalações sanitárias, por fogo ou unidade, em dimensão e condições de funcionamento adequadas;

b) Quando correspondam a habitações, ou outros usos que assim o exijam, tenham uma cozinha por fogo ou unidade, em dimensão e condições de funcionamento adequadas;

c) Quando correspondam a outros usos que não a habitação, cumpram as normas e regulamentação técnica aplicável à data da vistoria;

d) Tenham garantida ligação regulamentar à rede pública de drenagem residual;

e) Tenham garantida ligação regulamentar à rede de abastecimento de água;



f) Tenham garantida ligação regulamentar à rede de abastecimento de energia elétrica, ou disponham de sistema autossuficiente adequado;

g) Tenham garantida ventilação natural e exaustão regulamentar de fumos e gases;

h) Apresentem integridade estrutural dos elementos de suporte;

i) Apresentem condições mínimas de conservação dos restantes elementos.

3 – Quando as edificações não reúnam as condições elencadas no número anterior, com base na vistoria conjunta a realizar por comissão constituída para este efeito por elementos dos serviços técnicos da APA/ARH Algarve e da Câmara Municipal de Faro, a validade dos respetivos títulos de utilização do domínio público hídrico será de 2 anos, condicionada à execução, nesse prazo, das adaptações necessárias ao cumprimento das referidas condições, a realizar sob responsabilidade do interessado.

4 – Findo o prazo definido no número anterior, as edificações não regularizadas serão objeto de demolição procedendo-se à renaturalização da respetiva parcela nos termos do artigo 15.º

5 – As obras necessárias a garantir o cumprimento das condições do n.º 2 do presente artigo não poderão agravar a situação existente, referenciada no presente PIR, admitindo-se um acréscimo de 10 % sobre as áreas máximas de implantação e construção definidas no quadro de parâmetros de edificabilidade (quadro sinóptico), anexo ao presente documento, quando demonstrada a sua necessidade para assegurar as condições mínimas de habitabilidade e salubridade.

6 – No caso das edificações destinadas a habitação, quando se verifique que a adaptação da construção existente, para os efeitos identificados no n.º 3 deste artigo, não é exequível, poderá o interessado sob sua responsabilidade, e no prazo de 6 meses após a emissão do respetivo título de utilização do domínio público hídrico, solicitar a demolição da edificação existente e a sua substituição por uma outra a erigir de acordo com as regras do artigo seguinte.

7 – Para os efeitos identificados no número anterior, serão da responsabilidade e iniciativa do titular os procedimentos legais necessários à demolição da edificação existente e ao licenciamento da nova edificação, em particular os que se encontram definidos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

Artigo 13.º

Obras de Construção

1 – As Obras de Construção de novas edificações, a realizar nos termos do Artigo 11.º, obedecerão às seguintes normas:

a) Cumprir as manchas de implantação definidas na Planta de Intervenção com os ajustes necessários em função da tipologia em causa, da ocupação racional da parcela e das necessidades de infraestruturacão;

b) Cumprir os parâmetros definidos no quadro de parâmetros de edificabilidade (quadro sinóptico), anexo ao presente documento, relativamente a cêrcea, número de pisos e áreas de construção;

c) Cumprir preferencialmente as disposições do projeto de arquitetura tipo, parte integrante do PIR, nomeadamente em termos de dimensionamento, observando as seguintes definições construtivas:

I) Preferencialmente em madeira lamelada e maciça e estar sobrelevada do terreno, devendo as fundações ser descontínuas e ocultas no terreno;

II) A pintura de todos os elementos exteriores deve ser na cor branca RAL 9010 ou envernizada.

2 – As novas edificações não são suscetíveis de quaisquer ampliações ou alterações da traça original, sendo expressamente proibida a colocação de marquises e a alterações de materiais e seus acabamentos exteriores.

3 – Na área da nova edificação não é permitida a construção de muros ou anexos.

4 – Os titulares do direito de ocupação do solo são responsáveis pela boa utilização das construções e pela respetiva manutenção, cabendo-lhes ainda observar todas as medidas necessárias para que o espaço natural em seu redor não seja afetado.

Artigo 14.º

Condições de intervenção no edificado existente a manter

1 – As obras a realizar nos termos do artigo 12.º regem-se pelas seguintes normas:

a) Cumprir os parâmetros definidos no quadro de parâmetros de edificabilidade (quadro sinóptico), anexo ao presente documento, relativamente a cércea, número de pisos e áreas de construção;

b) Utilizar preferencialmente materiais leves e resistentes às condições específicas do local, privilegiando-se a utilização de sistemas prefabricados, de fácil transporte e montagem;

c) Os rebocos ou outros tipos de revestimento exterior devem apresentar-se em boas condições de conservação. As edificações devem apresentar, preferencialmente, pintura na cor branca podendo ser, no caso das construções em madeira, envernizadas na cor natural;

d) Caixilharias: devem apresentar-se em boas condições de conservação. Os materiais admitidos são a madeira, o alumínio, o PVC, ou outros devidamente adequados às condições específicas do local;

e) Proteções exteriores de vãos: devem apresentar-se em boas condições de conservação. Os materiais admitidos são a madeira, o alumínio, o PVC, ou outros devidamente adequados às condições específicas do local;

f) Serralharias: atendendo às condições climatéricas da zona, deve ser tendencialmente anulado o uso de serralharias ferrosas, sendo que, no caso de serem utilizadas devem ser submetidas a tratamentos de proteção de comprovada qualidade, nomeadamente, zincagem e galvanização, ou outros cuja adequação se comprove;

g) Coberturas: é admitida cobertura inclinada ou em terraço (açoteia). Quando for inclinada deverá ser utilizado o revestimento em telha cerâmica. As coberturas em terraço devem prever sistemas de impermeabilização adequados, que garantam a resistência às condições adversas a que vão estar expostas. Com vista à melhoria das condições de conforto térmico e salubridade das construções existentes, permite-se a alteração da cobertura e conseqüente alteração da altura da edificação, a qual será aferida caso a caso, desde que não represente uma diferença de 0,50 m, relativamente à situação existente;

h) Anexos: não é admissível a construção de quaisquer anexos de carácter precário ou de carácter perene devendo os existentes ser obrigatoriamente demolidos. Poderá ser previsto a existência de um local específico para garrafas de gás e aparelhos de ar condicionado, ou outros equipamentos técnicos, desde que integrada na imagem arquitetónica da mesma e não prejudiquem as condições de habitabilidade da parcela na qual se implantam, bem como das parcelas contíguas;

i) Muros de vedação: não devem exceder a altura de 1,30 m, nas frentes confinantes com os principais acessos às edificações, medida a partir do interior das parcelas. Nos limites laterais e tardoz das parcelas poderão atingir os 1,80 m;

j) Os edifícios devem prever local específico para a instalação de aparelhos de ar condicionado, sendo proibida a sua colocação nas fachadas principais, devendo ainda cumprir as seguintes condições:

l) Os aparelhos de ar condicionado deverão ser colocados atrás de platibandas, na cobertura, em terraços, no interior de varandas, pátios ou logradouros dos edifícios, em posição não visível a partir do espaço público;

ll) Caso não seja possível dar cumprimento ao referido na alínea anterior, admite-se a colocação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas dos edifícios, desde que no interior de sacadas, escondidos por treliças de madeira ou outro elemento de ocultação do aparelho, esteticamente adequado.

2 – Os espaços exteriores não edificados no interior das áreas regularizadas nos termos do artigo 12.º anterior devem cumprir as seguintes condições:

a) Pavimentos: devem ser preferencialmente utilizados pavimentos permeáveis ou semipermeáveis, admitindo-se a utilização de placas de betão desativado nos espaços públicos equipados;

b) Espaços verdes: não é admissível a utilização de espécies infestantes e espécies não indígenas (como por exemplo o chorão, a acácia, a cortadeira, a casuarina), conforme as disposições do Decreto-Lei n.º 565/99, de 21 de dezembro. No âmbito da realização de obras de requalificação é obrigatória a remoção de todas as espécies exóticas existentes;

c) Poços e Fossas sépticas: deverão ser removidos e/ou selados.

Artigo 15.º

Demolição e Renaturalização

1 – Nos termos da alínea d) do n.º do n.º 2 do artigo 84.º do POOC, as parcelas identificadas na Planta de Intervenção como áreas construídas a renaturalizar, com edificações correspondentes a 2.ª habitação, serão objeto de demolição programada.

2 – Nestas áreas, aos detentores das edificações existentes, é concedido um prazo de dois anos para apresentação de elementos que comprovem as condições referidas nas alíneas b), c) e d) do n.º 4 do artigo 84.º do POOC.

3 – Nos espaços resultantes de operações de demolição apenas será permitida a construção de edifícios de uso habitacional permanente para responder às necessidades de realojamento ou de novas construções, nos termos do presente documento e Planta de Intervenção.

4 – Os demais espaços resultantes de demolição das edificações existentes, dentro das áreas construídas a renaturalizar, serão renaturalizados através da modelação do terreno de acordo com as cotas adjacentes e da promoção da regeneração natural da área, de forma a integrá-la na estrutura verde do núcleo, promovendo:

a) Limpeza de resíduos indiferenciados resultantes da demolição;

b) Remoção manual de vegetação infestante;

c) Descompactação do solo e modelação em função das cotas de terreno natural envolvente;

d) Reposição da vegetação natural.

5 – As obras de demolição de construções existentes previstas no presente documento não poderão ser executadas durante a época balnear definida anualmente para a praia Culatra – Mar.

TÍTULO III

Espaços de Uso Público e Acessibilidades

Artigo 16.º

Espaços de uso público

1 – Os espaços de uso público correspondem a toda a área do PIR que não seja afeta a um direito privativo do uso do solo e integram a rede de acessos e caminhos, bem como as áreas naturais integradas na Área de Edificação Dispersa.

2 – São integradas nos espaços de uso público todas as áreas resultantes de ações de demolição e renaturalização decorrentes da implementação do PIR.



3 – Os espaços de uso público dividem-se em três categorias diferenciadas:

- a) Espaços Verdes;
- b) Espaços Equipados e Áreas Técnicas;
- c) Rede de Acessibilidades.

Artigo 17.º

Espaços Verdes

1 – Os Espaços Verdes correspondem a todas as áreas naturais ou naturalizadas integradas na Área de Edificação Dispersa e identificadas na Planta de Intervenção.

2 – Nos Espaços Verdes é interdito o parque ou estacionamento de embarcações ou viaturas (tratores), depósito de bens ou materiais de qualquer natureza, devendo garantir-se a sua integridade enquanto espaços naturais integrados no sistema dunar.

3 – Os Espaços Verdes regem-se pelo disposto nos artigos 9.º, 10.º e 11.º do presente documento.

Artigo 18.º

Espaços Equipados e Áreas Técnicas

1 – Os Espaços Equipados e Áreas Técnicas integram os espaços de uso público intervencionados correspondentes a praças, largos e áreas técnicas integrados na Área de Edificação Dispersa.

2 – Nos espaços Equipados e Áreas Técnicas é interdito o parque ou estacionamento de viaturas (tratores) e depósito de bens ou materiais de qualquer natureza. É também interdito o parque ou estacionamento de embarcações fora da área equipada especificamente para esse efeito – Doca Seca.

3 – Os Espaços Equipados e Áreas Técnicas são enumerados seguidamente, estando devidamente identificados na Planta de Intervenção:

- a) Bilheteira e zona de espera;
- b) Largo da Igreja;
- c) Praia do Porto de Pesca;
- d) Praça Multiúso e campo de futebol informal em areia com vedação;
- e) Área Técnica – Plataforma de Trabalho;
- f) Área Técnica – Doca Seca;
- g) Área Técnica – RSU e Valorizáveis.

4 – A implementação dos Espaços Equipados deverá ser objeto de projetos específicos a desenvolver, e com os seguintes objetivos:

a) A Bilheteira e zona de estadia deverão integrar uma plataforma de estadia/espera protegida da intempérie, equipada com mobiliário adequado. A zona de estadia, com equipamento adaptado ao seu uso, localiza-se na ligação entre o campo de jogos existente e o cais;

b) O Largo da Igreja deverá dignificar o edifício singular e a zona envolvente, dotando a Culatra de um espaço exterior público pavimentado de reunião da população. Este espaço deverá ser dotado de mobiliário urbano e iluminação pública;

c) A zona da Praia do Porto de Pesca, que corresponde à ligação entre a zona do Cais, Largo da Igreja, campo de jogos existente e Plataforma de apoio à Pesca, é constituída por caminhos pedonais

sobrelevados dotados de uma zona de estadia equipada com estrutura de sombreamento e mobiliário urbano adequado, visando a contemplação e o descanso na frente da Ria;

d) A Praça Multiútilos visa enquadrar o papel de destaque que a Junta de Freguesia (da Sé, Faro) e os equipamentos adjacentes assumem no núcleo da Culatra. O projeto a desenvolver deverá prever estruturas de sombreamento de grande porte, mobiliário urbano, iluminação pública e infraestruturas de abastecimento de água, eletricidade e drenagem residual. Adjacente à praça localiza-se um campo de futebol informal, em areia, com vedação em barrotos de plástico reciclado;

e) A Área Técnica – Plataforma de apoio à Pesca é destinada exclusivamente a atividades diretamente relacionadas com a Pesca e Mariscagem. O Projeto a desenvolver para a área de implantação definida em Planta de Intervenção deverá prever a construção de uma plataforma de betão armado com acabamento adequado às atividades admitidas no lugar, eventualmente infraestruturada com iluminação pública e abastecimento de água;

f) A Área Técnica – Doca Seca visa o estacionamento temporário de embarcações registadas no núcleo da Culatra. Este espaço destina-se exclusivamente à permanência de embarcações em boas condições de conservação ou que careçam de pequenas reparações, não podendo ser parqueadas embarcações em mau estado de conservação ou abandonadas, nem podendo ser executadas reparações que levem à utilização de meios e materiais que lesem o meio ambiente natural. O projeto a desenvolver deverá prever a construção de uma vedação. O espaço deve ser infraestruturado com rede elétrica, bem como considerar as medidas necessárias à minimização do risco de contaminação das áreas envolventes.

Serão proibidas operações de manutenção e/ou reparação que impliquem a utilização de combustíveis, lubrificantes, solventes e outros produtos nocivos às pessoas ou ao meio ambiente;

g) A Área Técnica – RSU e Valorizáveis é o ponto central da operação de recolha e encaminhamento de resíduos sólidos urbanos. O projeto a desenvolver deverá prever a construção de uma plataforma de betão armado e vedação. O espaço deve ser infraestruturado com rede elétrica, bem como considerar as medidas necessárias à minimização do risco de contaminação das áreas envolventes. As áreas cobertas que se verifiquem necessárias deverão enquadrar-se nas disposições do POOC e do POPNRF, não estando definido no âmbito deste PIR, pela sua ambiguidade.

Artigo 19.º

Rede de Acessibilidades

1 – A Rede de Acessibilidades integra os espaços de uso público intervencionados correspondentes a acessos, caminhos, praças e largos devidamente identificados na Planta de Intervenção.

2 – A Rede de Acessibilidades é estruturada num Eixo Central de ligação entre o Cais e a Praia e num conjunto de Percursos Principais de circulação que garantem a interligação das áreas residenciais aos pontos de evacuação de emergência.

3 – A Rede de Acessibilidades é complementada por um conjunto de Percursos Secundários que garantem a ligação das construções ao Eixo Central, aos Percursos Principais e aos Espaços Equipados, pelos acessos das construções à rede de acessibilidades e por um caminho de serviço e recolha de Resíduos Sólidos Urbanos com ligação à Área Técnica de RSU e Valorizáveis.

4 – As intervenções a implementar na melhoria e qualificação da Rede de Acessibilidades deverão considerar a reutilização dos pavimentos e espécies autóctones existentes, promovendo-se genericamente a utilização das lajetas de betão e passadiços em madeira pousados sobre o terreno natural previamente modelado ou com fundação direta simples, de forma a garantir a sua integridade.

5 – Em toda a Rede de Acessibilidades é interdito o parque ou estacionamento de embarcações e o depósito de bens ou materiais de qualquer natureza. É admitido o estacionamento ou parque de viaturas não motorizadas nos locais identificados para o efeito e sempre que não ponham em causa a modelação do terreno e o coberto vegetal natural.

Artigo 20.º

Percurso Principal

1 – O Percurso Principal é constituído por uma zona central pavimentada e balizada, e por faixas laterais naturalizadas, com um perfil transversal de largura variável.

2 – A faixa pavimentada do Percurso Principal de ligação à praia deve garantir uma largura mínima de 3,0 metros. As faixas laterais devem ser modeladas em função das soleiras das edificações confinantes e promovido o coberto vegetal com espécies autóctones de pequeno, médio e grande porte.

Artigo 21.º

Percursos Secundários e Acessos

1 – Os Percursos Secundários e Acessos são constituídos por uma faixa pavimentada com 1,20 metros de largura de forma a garantir acessibilidade a todas as construções nos termos da legislação aplicável.

2 – Os acessos às construções devem ser uniformizados em função de projeto específico a desenvolver para a Rede de Acessibilidades, nomeadamente com a tipologia definida no número anterior para os Percursos Secundários.

TÍTULO IV

Execução do PIR

Artigo 22.º

Competências

1 – Para os efeitos constantes dos artigos 12.º a 15.º, têm competência a APA e a Câmara Municipal de Faro.

2 – As intervenções relativas à gestão, conservação e melhoria dos espaços referidos nos artigos 16.º a 21.º competem à Câmara Municipal de Faro.

Artigo 23.º

Forma de execução

1 – Para efeitos de execução e programação do PIR, são consideradas três áreas distintas, quer em termos de organização espacial e funcional, quer no relativo às responsabilidades públicas e privadas na operacionalização das respetivas intervenções. Estas três áreas são:

- a) Cais de Acostagem;
- b) Reestruturação e requalificação;
- c) Área de Proteção e Enquadramento.

3 – Para as três áreas identificadas no número anterior poderão ser elaborados projetos técnicos de execução, pluridisciplinares atendendo às características e necessidades de cada área.

Artigo 24.º

Cais de Acostagem

Corresponde à zona Norte do PIR da Culatra, onde se localiza o acesso por via fluvial ao núcleo e onde se concentram as atividades complementares da pesca e mariscagem (porto de pesca e edi-

fícios de apoio), compreendendo ainda a Igreja de Nossa Senhora dos Navegantes, o campo de jogos e algumas habitações, e tem os seguintes objetivos:

- a) A melhoria das condições de acesso e segurança ao cais de acostagem e integração da zona adjacente no núcleo habitacional;
- b) A criação de uma praça de receção ampla;
- c) A criação de zonas de estadia equipadas;
- d) A organização da zona de apoios de pesca.

Artigo 25.º

Reestruturação e Requalificação

Corresponde à zona urbanizada do núcleo histórico de pescadores da Culatra, incluindo equipamentos públicos e edifícios de habitação dispersos, sendo delimitada a Norte pela Unidade de Execução (UE) – Cais de Acostagem e a Sul pela Área de Proteção e Enquadramento, e tem os seguintes objetivos:

- a) Demolição programada das edificações existentes de segunda habitação;
- b) Conceção de medidas de reposição das condições de ambiente natural que assegurem a sua estabilidade biofísica, nas zonas objeto de operações de demolição;
- c) Limpeza geral de resíduos indiferenciados e de vegetação infestante;
- d) Requalificação do mobiliário e equipamento;
- e) Criação de uma zona de lazer ativo equipada e devidamente estruturada;
- f) Recuperação e reestruturação da rede de caminhos;
- g) Hierarquização dos eixos principais e respetiva requalificação;
- h) Redefinição do plano de sinalética, mobilidade e emergência;
- i) Organização da logística de RSU e Valorizáveis;
- j) Criação de doca seca;
- k) Definição do espaço para a expansão do Centro Social;
- l) Implantações de novas construções a cumprir o disposto no n.º 3 e 4, do artigo 84.º da RCM 103/2005, de 27 de junho;
- m) Delimitação de uma zona destinada a realojamento (número 3, artigo 84.º da RCM 103/2005, de 27 de junho).

Artigo 26.º

Área de Proteção e Enquadramento

Corresponde à envolvente do núcleo edificado da Culatra e define a zona de transição entre este e o espaço natural, estando devidamente identificada na Planta de Intervenção. Esta área rege-se pelo disposto nos artigos 9.º, 10.º e 11.º do presente documento.

TÍTULO V

Disposições finais

Artigo 27.º

Remissões

As remissões apresentadas no presente documento para diplomas ou disposições legais específicas são de natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, consideram-se válidas para os novos diplomas e ou disposições legais respetivas, com as necessárias adaptações.

Artigo 28.º

Revisão do PIR

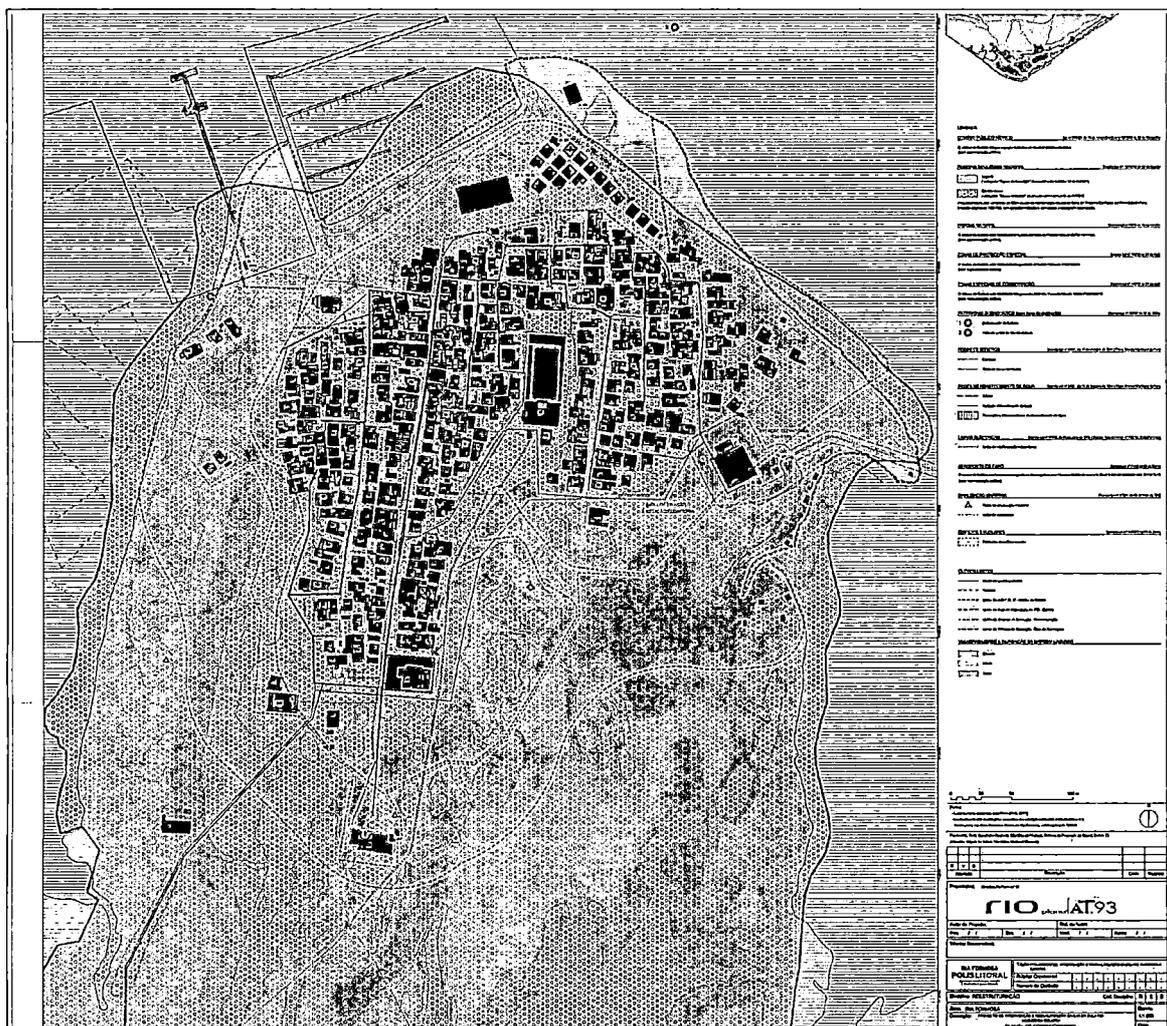
O PIR deve ser revisto sempre que a Administração Central e Local considerem que as suas normas se tornaram inadequadas à transformação e qualificação do território nos termos do POOC, nomeadamente por revisão ou alteração deste ou de outros Instrumentos de Gestão Territorial aplicáveis à Zona de Intervenção.

Artigo 29.º

Entrada em vigor

O PIR da Culatra entra em vigor com a sua aprovação e publicitação pela entidade competente ¹.

¹ Aprovado em 22 de março de 2017 pela Comissão Específica criada pelo Despacho n.º 28672/2008 de 7 de novembro, e aprovado pelo Conselho de Administração da Sociedade PolisLitoral Ria Formosa, homologado pelo Ministro do Ambiente, a 26 de junho de 2017 e publicitado na página eletrónica da Agência Portuguesa do Ambiente, concretizado com a Lei n.º 12/2018 de 2 de março que altera a Lei n.º 12/2018 de 2 de março e com a Portaria n.º 277-B/2018 de 15 de outubro.




ANEXO VII
**Atividades económicas ao abrigo do Regime Extraordinário de Regularização
de Atividades Económicas – RERAE**

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

74415 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_74415_0805_PO_PC.jpg

74416 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_74416_0805_PO_MOT.jpg

74418 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_74418_0805_CO_RIR.jpg

74419 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_74419_0805_CO_RAN.jpg

74420 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_74420_0805_CO_REN.jpg

74421 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_74421_0805_CO_RNPIAP.jpg

618100554

116/116