

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Faro

Ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 174/95, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pelas:

- Declaração n.º 203/98, de 8 de junho;
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2001 de 31 de maio;
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 38/2005, de 28 de fevereiro;
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 134/2005 de 17 de agosto;
- Aviso n.º 17503/2008 de 6 de junho;
- Aviso n.º 29943/2008 de 18 de dezembro;
- Aviso n.º 22216/2011 de 10 de novembro;
- Aviso n.º 4970/2012 de 30 de março;
- Aviso n.º 18878/2020 de 19 de novembro.
- Declaração n.º 136/2021, de 24 de setembro.

TÍTULO I

Disposições Gerais e Transitórias

Artigo 1.º

Objetivo e âmbito

- 1 – O Plano Diretor Municipal de Faro, adiante designado por PDM, tem por objeto estabelecer as regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal e definir as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na implementação do Plano.
- 2 – O PDM é aplicável na totalidade da área do território do município.

Artigo 2.º

Composição

- 1 – O PDM é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:
 - a) Regulamento, traduzido graficamente nas plantas referidas nas alíneas b) e c) do presente número;
 - b) Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000, desagregada nas seguintes plantas:
 - b1) Planta Síntese – 1-A;
 - b2) Planta de Condicionamentos Especiais – 1-B;
 - c) Planta de Condicionantes, à escala 1:25 000, desagregada nas seguintes plantas:
 - c1) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública – 2-A;
 - c2) Reserva Agrícola Nacional (RAN) – 2-B;
 - c3) Reserva Ecológica Nacional (REN) – 2-C;
- 2 – Constituem elementos complementares do PDM:
 - a) O relatório;
 - b) A planta de enquadramento, à escala 1:100 000.
- 3 – Constituem anexos ao PDM, os seguintes elementos:
 - a) Os estudos de caracterização física, social, económica e urbanística;
 - b) O extrato do Regulamento do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve;
 - c) A planta da situação existente à escala 1:25 000.

Artigo 3.º

Interpretação dos elementos fundamentais do PDM

- 1 – Para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade, deverão ser sempre considerados cumulativamente os referentes à planta de ordenamento e à planta de condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.
- 2 – A aplicação do Regulamento, para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade, está sujeita às seguintes regras:
 - a) Deverão ser sempre considerados cumulativamente os condicionamentos referentes à planta de ordenamento e à planta de condicionantes, prevalecendo os mais restritivos;
 - b) No que concerne à planta de ordenamento, deverão ser sempre considerados cumulativamente os respeitantes à planta de síntese e à planta de condicionamentos especiais, prevalecendo estes últimos.

Artigo 4.º

Vinculação

As disposições do Regulamento são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e promoções de iniciativa privada.

Artigo 5.º

Revisão

O Plano deve ser revisto no prazo de 8 anos contados da sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 6.º

Complementaridade

1 – Nas matérias do seu âmbito, o Regulamento integra, complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do município, nomeadamente as disposições constantes do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve, adiante designado por PROT – Algarve (Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março).

2 – Os licenciamentos, aprovações e autorizações permitidos neste Regulamento, devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

Artigo 7.º

Hierarquia

O PDM é o instrumento orientador dos planos municipais de ordenamento do território de nível inferior que vierem a ser elaborados para implementação do PDM, os quais deverão conformar-se com as suas disposições.

Artigo 8.º

Aplicação supletiva

Na ausência de planos municipais de ordenamento do território elaborados segundo as orientações do PDM, as disposições deste terão aplicação direta.

Artigo 9.º

Revogação de planos

Os planos municipais em vigor que estejam em contradição com as disposições do PDM são revogados.

Artigo 10.º

Disposição transitória

1 – O presente PDM não derroga os direitos conferidos pelas licenças em vigor, aprovações ou autorizações válidas, mesmo que, ainda não tituladas por alvará, concedidas pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor deste Plano.

2 – O disposto no número anterior não interfere nem prejudica o regime legal da extinção de direitos, designadamente por caducidade, decorrente da legislação em vigor.

Artigo 11.º

Definições

Para efeitos do Regulamento, são adotadas as seguintes definições:

Parcela – Área de terreno, não resultante de operação de loteamento, marginada por via pública e suscetível de construção ou de operação de loteamento e ou aprovação de obras de urbanização;

Lote – Área de terreno, marginada por arruamento, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento, licenciada nos termos da legislação em vigor;

Densidade Populacional – Quociente entre a população prevista e a área do prédio a lotear;

Densidade Habitacional – Número de fogos fixado para cada hectare de uma parcela suscetível de ser objeto de operação de loteamento;

Área de Construção – Valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, e áreas técnicas instaladas nas caves dos edifícios;

Superfície de Ocupação – É a área medida em projeção zenital das construções, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes excluindo varandas e platibandas;

Índice de Ocupação – É igual ao quociente da superfície de ocupação pela área total de parcela ou lote;

Índice de Utilização Bruto – É igual ao quociente da área de construção total pela superfície total da parcela a lotear. Quando a parcela a lotear for marginada por arruamento público, a sua superfície total inclui metade do arruamento;

Índice de Utilização Líquido – É igual ao quociente da área de construção pela superfície total da parcela ou lote;

Índice Volumétrico – É igual ao quociente entre o volume do espaço ocupado pela construção, referido à área de construção, e a área da parcela ou lote;

Área Utilizável – É a área suscetível de integrar os lotes privados edificáveis não incluindo, portanto, os espaços livres públicos, arruamentos, áreas de estacionamento público, áreas de equipamentos e áreas verdes;

Área Urbanizável – Área definida como edificável, de parte ou da totalidade de um ou mais prédios, que inclui as áreas de implantação das construções, dos logradouros e as destinadas às infraestruturas, e exclui, designadamente, as áreas da RAN e REN;

Área Impermeabilizada – Soma da superfície do terreno ocupado por edifícios, vias, passeios, estacionamentos, piscinas e demais obras que impermeabilizam o terreno;

Índice de Impermeabilização – É igual ao quociente entre a área impermeabilizada e a área urbanizável;

Límite Frontal – Linha que limita uma parcela ou lote do arruamento público de acesso;

Cércea – Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados mas excluindo: acessórios, chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água;

Obras de Construção – Execução de qualquer projeto de obras novas, incluindo pré -fabricados e construções amovíveis;

Obras de Conservação – Execução de obras que não alteram a construção e visam apenas a sua manutenção em boas condições de utilização;

Obras de Reconstrução – Execução de uma construção em local ocupado por outra, obedecendo ao plano primitivo;

Obras de Alteração – Execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o plano primitivo da construção existente;

Obras de Remodelação – Execução de obras que modifiquem apenas os materiais, acabamentos ou cores;

Obras de Ampliação – Execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção;

Plataforma da Estrada – inclui as faixas de rodagem e as bermas;

Faixa de Rodagem – Conjunto das vias de circulação de uma estrada onde não existe separador central (quando existe separador central, como nas Auto -Estradas e algumas vias rápidas, a plataforma da estrada inclui duas faixas de rodagem, uma para cada sentido, com uma ou mais vias de circulação);

Via de circulação – Zona longitudinal da faixa de rodagem destinada ao trânsito de uma única fila de veículos;

Bermas – Superfícies que se desenvolvem paralelamente ao eixo da Estrada, e que ladeiam a faixa de rodagem de ambos os lados, não se destinando à circulação normal dos veículos. Eventualmente, poderão ser destinadas à circulação de veículos específicos, como os não motorizados;

Valetas – Condutas com forma côncava que se destinam à recolha e condução das águas pluviais, podendo ou não ser cobertas. Ligam-se geralmente às bermas através de uma pequena curva de concordância;

Rede pública de águas – Captação, reserva, adutoras e distribuidoras de água potável, abrangendo os consumos domésticos, comerciais, industriais, públicos e outros, com exploração e gestão por entidade pública;

Rede privada de água – Captação, reserva, adutoras e distribuidoras destinadas à distribuição localizada de água potável, de utilização coletiva, com exploração e gestão por entidade privada;

Sistema simplificado de abastecimento de água – Abastecimento público de água potável através de fontenários ou sistemas locais;

Sistema autónomo de abastecimento de água – Abastecimento de água potável, simplificado, para consumo individual privado;

Rede pública de esgotos – Rede pública de coletores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final, destinados às drenagens de esgotos domésticos, industriais e pluviais, com exploração e gestão por entidade pública;

Rede privada de esgotos – Rede de coletores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem localizada de esgotos, de utilização coletiva, com exploração e gestão por entidade privada;

Sistema simplificado de esgotos – Drenagem e tratamento de esgotos através de fossas secas ventiladas, fossas sépticas seguidas de sistema de infiltração ou redes de pequeno diâmetro com tanques interceptores de lamas, de utilização coletiva;

Sistema autónomo de esgoto – Drenagem e tratamento de esgotos em sistema simplificado de utilização individual privada.

TÍTULO II

Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos

Artigo 12.º

Âmbito e objetivos

1 – Regem -se pelo disposto no presente título e legislação aplicável, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas e delimitadas na planta de condicionantes, conforme legenda e grafismo próprios:

- a) REN;
- b) RAN;
- c) Proteção do solo arável e do revestimento vegetal;
- d) Proteção às áreas florestais e a diversas espécies;
- e) Restrições ao uso das áreas do domínio público hídrico;
- f) Proteção a infraestruturas projetadas e programadas;
- g) Proteção a rodovias;
- h) Proteção a ferrovias;
- i) Proteção a redes de distribuição de energia elétrica;
- j) Parque Natural da Ria Formosa;
- l) Proteção aos monumentos nacionais e imóveis de interesse público;
- m) Proteção a Marcos Geodésicos;
- n) Proteção ao Aeroporto de Faro;
- o) Faróis;
- p) Edifícios escolares;
- q) Parques de sucata;
- r) Proteção à exploração de pedreiras;
- s) Proteção das áreas de interesse portuário;
- t) Área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António.

2 – As servidões e restrições de utilidade pública referidas no número anterior, têm como objetivo:

- a) A preservação do meio ambiente e equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
- c) A preservação das linhas de água e de drenagem natural;
- d) O enquadramento do património cultural e ambiental;
- e) O funcionamento e ampliação das infraestruturas;
- f) A execução de infraestruturas programadas ou já em fase de projeto.

3 – O regime jurídico das áreas, locais ou bens imóveis a que se referem os números anteriores é o decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável.

4 – A área de interesse portuário a que se refere a alínea s) do n.º 1 do presente artigo é a que decorre do Decreto -Lei n.º 37 754, de 18 de fevereiro de 1950.

Artigo 13.º

Usos e construções

Nos terrenos objeto de servidões administrativas ou de outras restrições de utilidade pública, os usos e construções que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação aplicável, não dispensam o cumprimento obrigatório das regras constantes do presente Regulamento.

TÍTULO III

Do uso dos solos

CAPÍTULO I

Dos condicionamentos especiais

Artigo 14.º

Âmbito e objetivo

1 – As zonas sujeitas a condicionamentos especiais devidamente delimitadas na planta de condicionamentos especiais, a que se refere a alínea b2), do n.º 1, do artigo 2.º do presente Regulamento, são as seguintes:

- a) Zonas de maior sensibilidade paisagística;
- b) Zonas de maior sensibilidade sísmica;
- c) Zonas na vizinhança das captações públicas de água;
- d) Zonas na vizinhança de redes de adução, armazenagem e distribuição de água;
- e) Zonas na vizinhança das redes de esgotos (emissários);
- f) Zonas na vizinhança de ferrovias;
- g) Zonas de proteção de rodovias;
- h) Áreas e faixas de reserva para instalação de infraestruturas municipais projetadas ou programadas.

2 – Os condicionamentos especiais têm como objetivo:

- a) A segurança dos cidadãos;
- b) Os funcionamentos das infraestruturas;
- c) A valorização do património ambiental.

Artigo 15.º

Zonas de grande sensibilidade paisagística

1 – Nas zonas de grande sensibilidade paisagística, que correspondem às encostas sul dos cerros do Guilhim e de São Miguel, é aplicável o disposto na legislação que regula a REN, devendo, cumulativamente, ser observados os condicionamentos referidos nos números seguintes.

2 – Nas zonas de grande sensibilidade paisagística são interditas as seguintes ações:

Colocação de painéis publicitários;

Instalação de linhas aéreas de transporte de energia em alta e média tensão, exceto nas zonas mais baixas de vale.

3 – Nas zonas de grande sensibilidade paisagística, os muros de suporte bem como os muros divisórios de propriedade, que vierem a ser autorizados nos termos da legislação que regula a REN, deverão ser em alvenaria de pedra à vista ou revestidos com pedra da região.

Artigo 16.º

Zonas de maior sensibilidade sísmica

1 – As zonas de maior sensibilidade sísmica incluem as falhas com elevadas probabilidades de estarem ativas, designadamente:

- a) As decorrentes de fenómenos de diapiatismo ativo, com orientação predominante E.W;
- b) As submeridianas, com uma componente de movimentação normal.

2 – Nas zonas de maior sensibilidade sísmica, sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem -se os usos e edificabilidades das Classes de Espaços onde se localizem, devendo a construção de qualquer edifício ou infraestrutura obedecer às recomendações técnicas aconselhadas pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

3 – Nestas áreas é interdita a construção de edifícios destinados a equipamentos coletivos, ou edifícios de utilização pública que se destinem à aglomeração de pessoas, bem como a localização de reservatórios de combustíveis líquidos ou gasosos, salvo se estudo geotécnico fundamentar a inexistência de risco.

Artigo 17.º

Proteção às captações públicas de água

1 – As captações públicas de água estão sujeitas a zonas de proteção, que visam garantir as melhores condições de exploração, nomeadamente no que se refere à qualidade exigida para abastecimento público.

2 – As zonas de proteção referidas no n.º 1 do presente artigo subdividem -se em:

- a) Zona próxima, correspondente a uma área de 100m de raio, contados a partir do eixo da captação;

b) Zona afastada, delimitada, para cada caso, na planta de condicionamentos especiais e sujeita a vigilância especial por parte das entidades competentes no que respeita às práticas culturais, designadamente as relacionadas com a agricultura intensiva;

c) Zona remota, delimitada, para cada caso, na planta de condicionamentos especiais, correspondente à defesa das zonas de alimentação e zonas influenciadas pelo cone de rebaixamento em época de estiagem e sujeita a vigilância especial, por parte das entidades competentes no que respeita às práticas agrícolas relacionadas com a aplicação de adubos azotados e matéria orgânica.

3 – Na zona próxima deverão ser observados os seguintes condicionamentos aos usos e construções:

a) Interdita a construção à exceção das instalações necessárias à exploração da captação de água;

b) Interdita a agricultura intensiva;

c) Interditas ocupações ou atividades que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como cemitérios, coletores e fossas sépticas, despejo de lixo ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata e utilização de pesticidas.

4 – Na zona afastada deverão ser observados os seguintes condicionamentos aos usos e construções:

a) Interditas instalações de fabrico ou armazenagem de produtos tóxicos, cemitérios, aterros sanitários, vazadouros, poços absorventes para infiltração de efluentes, nitreiras, depósitos soterrados de hidrocarbonetos

líquidos e exploração de pedreiras;

b) Qualquer uso ou construção que seja licenciado deverá ser precedido de parecer favorável da direção regional do ambiente e recursos naturais.

5 – Na zona remota qualquer uso ou construção que seja licenciado deverá ser precedido de parecer favorável da direção regional do ambiente e recursos naturais.

6 – Para além dos condicionamentos referidos nos n.º 3 e 4 do presente artigo, é interdita a abertura de furos de captação particulares numa faixa de 300m de raio, contados a partir do eixo da captação pública.

Artigo 18.º

Redes de adução, armazenagem e distribuição de água

Na vizinhança das redes públicas de adução, armazenagem e distribuição de água, serão observados os seguintes condicionamentos:

a) Numa faixa de 50m de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respetivas áreas de ampliação definidas de acordo com a alínea b) do artigo 22.º, é interdita a execução de construções;

b) Numa faixa de 2m de largura, medida para cada um dos lados das condutas adutoras, adutoras - distribuidoras ou exclusivamente distribuidoras, é interdita a execução de construções, salvo quando estas se encontrem já instaladas em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;

c) Fora dos Espaços Urbanos, Urbanizáveis e Áreas de Edificação Dispersa, é interdita a plantação de árvores numa faixa de 5m de largura, medida para cada um dos lados das condutas.

Artigo 19.º

Redes de drenagem de esgotos

Na vizinhança das redes de esgotos (emissários) e das estações de tratamento dos efluentes, observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

a) Numa faixa de 5m de largura, medida para cada um dos lados dos emissários, é interdita a execução de construções, salvo quando estes se encontrem já instalados em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;

b) Fora dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 7,5m de largura, medida para cada um dos lados dos coletores;

c) Numa faixa de 200m de largura, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respetiva área de ampliação definida de acordo com a alínea a) do artigo 22.º, é interdita a construção;

d) As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes, deverão conter soluções de arranjos paisagísticos que integrem devidamente os referidos equipamentos.

Artigo 20.º

Zona na vizinhança de ferrovias

Na vizinhança das ferrovias observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- a) Numa faixa de 10m, medida para cada lado da via a partir da crista dos taludes de escavação ou da base dos taludes de aterro, é interdita a construção;
- b) Numa faixa de 40m, medida para cada lado da via a partir da crista dos taludes de escavação ou da base dos taludes de aterro, é interdita a localização de instalações industriais.

Artigo 21.º

Zona na vizinhança de rodovias

Na vizinhança das Rodovias observar-se-ão os condicionamentos constantes dos artigos 82.º, 83.º, 84.º e 85.º, sem prejuízo do disposto no artigo 22.º, do presente Regulamento.

Artigo 22.º

Infra -estruturas projetadas ou programadas

1 – É interdita a construção nas seguintes faixas e áreas de reserva destinadas a infraestruturas projetadas e programadas:

- a) Área para instalação de ETAR e ampliação, sendo esta última igual à área de implantação prevista ou existente;
- b) Área para instalação de reservatórios de água e ampliação, sendo esta última igual à área do reservatório previsto ou existente;
- c) Corredor de 300m para implantação da variante da EN 125 à cidade de Faro;
- d) Corredor de 200m para implantação da variante a Estoi – ligação da EN 2 à EN 2 -6;
- e) Corredor de 200m para implantação da variante a Santa Bárbara de Nexe – ligação da EM 520 à EM 520 - 1;
- f) Corredor de 200m para implantação da variante à EM 520, em Santa Bárbara de Nexe;
- g) Corredor de 200m para implantação da variante da EN 2 na Campina;
- h) Corredor de 200m para implantação da variante da nova via de acesso à universidade, a partir da EN 125 -10;
- i) Corredor de 200m para implantação da variante a Sul do Montenegro;
- j) Corredor de 200m para implantação da variante à EN 125, no Aglomerado do Patacão;
- l) Corredor de 200m para implantação da variante à EM 520 -1 em Valados;
- m) (Revogado).

2 – Os condicionamentos referidos no número anterior serão suspensos logo que se inicie a construção das infraestruturas referidas ou que os respetivos projetos estabeleçam corredores específicos de dimensão inferior.

CAPÍTULO II

Edificabilidade na faixa costeira do litoral sul

Artigo 22.º -A

Faixa costeira do litoral sul

A faixa costeira do litoral sul, com uma largura total de 2Km medidos na perpendicular à linha de costa, compreende:

- a) Margem – faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais;
- b) Zona Terrestre de Proteção – faixa do território entre 50 metros e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa;
- c) Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção – faixa do território entre 500 metros e 2000 metros, medida da mesma forma.

Artigo 22.º -B

Edificabilidade

1 – Na Margem, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com exceção de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos em conformidade com o estabelecido no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura -Vila Real de Santo António.

2 – Na Zona Terrestre de Proteção, são proibidas novas construções 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, e bem assim de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos.

CAPÍTULO III

Edificação em solo rural

Artigo 22.º -C

Proibição de edificação dispersa

1 – É proibida a edificação em solo rural.

2 – Excetua-se do disposto no número anterior as edificações isoladas, os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações de apoio, as obras de conservação, recuperação, alteração e ampliação de construções existentes, nos termos dos artigos seguintes, bem como as edificações, os estabelecimentos e as explorações para as quais, no âmbito das Conferências Decisórias previstas no Regime de Regularização das Atividades Económicas (RERAE), tenha sido proferida uma deliberação favorável ou favorável condicionada, sem prejuízo do cumprimento do disposto nos artigos seguintes e das disposições específicas a cada classe de espaços.

Artigo 22.º -D

Edificações isoladas

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 em Espaço Rural (TER), estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

- a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares;
- b) Integração numa exploração agrícola ou agro -florestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, exceto no caso do Turismo em Espaço Rural que obedece à legislação específica aplicável;
- c) Nas áreas não edificadas da propriedade, deve preferencialmente respeitar-se e promover-se os usos dominantes do território em que se inserem;
- d) As infraestruturas são da responsabilidade do proprietário ou promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas;
- e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-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, não podendo ser alienada, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;
- f) Os critérios de edificabilidade devem observar os seguintes parâmetros:
 - i) habitação – área máxima de construção, 500 m²;
 - ii) outros usos (incluindo Turismo em Espaço Rural) – área máxima de construção, 2000 m²;
 - iii) cêrcea máxima – 7,5 metros;
 - iv) número máximo de pisos – 2 (incluindo pisos semienterrados).

Artigo 22.º -E

Estabelecimentos hoteleiros isolados

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

- a) Localização nas freguesias do Litoral Sul e Barrocal, localizadas no tradicional Barrocal e que apresentem reduzido desenvolvimento turístico;
- 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.

Artigo 22.º -F

Edificações de apoio

1 – As obras de criação de edificações de apoio apenas são admitidas quando determinadas, designadamente, por necessidades inerentes às explorações agrícolas, agro -florestais ou florestais das propriedades em que se inserem e desde que não exista qualquer outra edificação com o mesmo fim.

2 – As necessidades de apoio referidas no número anterior carecem de confirmação pelos serviços sectoriais competentes.

3 – Como área de referência, fixa -se em 30 m2 por unidade mínima de cultura a área de construção das edificações de apoio previstas neste artigo.

Artigo 22.º -G

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 recuperação e de ampliação de construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente

definida, para fins de interesse público, designadamente, de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de turismo em espaço rural (TER) ou turismo da natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rural e para fins habitacionais, independentemente do uso anterior.

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 pré -existentes;
- 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 em espaço rural em que se admite uma área máxima de 2000 m2;
- e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré -existência tenha área superior, considera -se esse valor como área limite.

CAPÍTULO IV

Das classes de espaços

Artigo 23.º

Classes de espaços

1 – Sem prejuízo do disposto no título II do presente Regulamento e no capítulo I deste título, o território municipal classifica -se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nas seguintes classes de espaços, delimitadas na planta síntese:

- a) Espaços naturais e culturais;
- b) Espaços agrícolas;
- c) Espaços lagunares edificados;
- d) Espaços urbanos;
- e) Espaços urbanizáveis;
- f) Espaços de indústrias extrativas;
- g) Espaços de equipamentos;
- h) Espaços -canais.

2 – Os perímetros urbanos encontram -se delimitados na planta de ordenamento -síntese.

Artigo 24.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

São objeto de unidades operativas de planeamento e gestão, referidas na secção III do capítulo VI do presente título, as seguintes áreas devidamente delimitadas ou assinaladas na planta de ordenamento - síntese:

- 1) Espaço urbanizável para fins comerciais/industriais do Guilhim;
- 2) Zona ribeirinha de Faro;
- 3) Pólo tecnológico;
- 4) Praia de Faro;
- 5) Porto comercial;
- 6) *(Revogado.)*
- 7) Parque urbano de Faro;
- 8) *(Revogado.)*
- 9) Parque das Cidades;
- 10) Horta dos Pardais;
- 11) Largo de S. Luís.

Artigo 25.º

Disposições comuns à edificabilidade

1 – Em todas as classes de espaços deverão adotar-se os seguintes critérios gerais:

- a) Qualquer construção deverá obrigatoriamente ligar à rede pública e água e saneamento sempre que existam a uma distância não superior a 100m;
- b) Quando as redes estejam instaladas a distância superior a 100m caberá à Câmara Municipal decidir sobre a obrigatoriedade ou não de ligação em função do disposto especificamente para cada classe de espaço, do tipo de empreendimento, das condições objetivas da zona e ainda das características hidrogeológicas do terreno;
- c) O afastamento dos edifícios habitacionais ao eixo das vias deverá ser o mínimo de 10m, salvo os casos previstos no capítulo V, e o máximo de 30 m nos espaços agrícolas e nos espaços urbanizáveis a reestruturar;
- d) O loteamento e construções isoladas que, de acordo com este Regulamento devam ser ligadas a redes públicas de saneamento, no caso de estas não existirem, ficarão sempre dependentes de programação municipal da sua instalação, salvo o disposto no artigo 25.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho.

2 – As operações de loteamento só podem ter lugar nos espaços urbanos e urbanizáveis delimitados na planta -síntese.

3 – Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis a edificação em solo rural rege -se pelo disposto no capítulo III deste Regulamento.

4 – *(Revogado.)*

5 – *(Revogado.)*

6 – Nos espaços urbanos e urbanizáveis apenas é admitida a indústria compatível com o uso habitacional nos termos da legislação aplicável, e sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

7 – Os estabelecimentos industriais existentes e com processo de licenciamento industrial concluído ou em curso à data de entrada em vigor do Regulamento do Exercício da Atividade Industrial, de 15 de março de 1991, e cuja localização não esteja de acordo com o previsto no artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto,

terão possibilidade de proceder às alterações previstas no artigo 7.º do Regulamento anexo ao mesmo decreto regulamentar, bem como obter a respetiva certidão de localização, após análise caso a caso pelas entidades competentes e de acordo com o disposto nos números seguintes.

8 – Qualquer indústria, armazém ou oficina de reparação automóvel, à exceção das indústrias das classes C ou D, armazéns e oficinas de reparação automóvel, localizados em espaços urbanos ou urbanizáveis, desde que licenciados à data de publicação do presente Regulamento, só poderão alterar o seu equipamento produtivo e proceder a alteração ou ampliação das suas instalações e equipamentos, bem como obter a respetiva certidão de localização a emitir pela entidade competente, de acordo com o n.º 6 do artigo 4.º do Regulamento anexo ao Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto, após análise caso a caso, de acordo com as seguintes condições:

- a) Não agravar as condições de incompatibilidade com os usos vizinhos;
- b) Demonstrar que os aspetos de proteção ambiental são cumpridos;
- c) Não criar efeitos prejudiciais na imagem e ambiente paisagístico da zona;
- d) Obter os pareceres positivos das entidades competentes, caso se trate de mudança da classe C para B e quando solicitados pela autarquia, podendo neste caso estas entidades consultadas solicitar os elementos considerados necessários para a emissão de parecer.

9 – Consideram -se condições de incompatibilidade, referidas na alínea a) do número anterior do presente artigo:

- a) Produção de ruídos, fumos, resíduos, cheiros ou criação de condições de insalubridade;
- b) Perturbação das condições de trânsito e estacionamento, nomeadamente com operações de circulação, carga e descarga;
- c) Representem um agrupamento dos riscos de incêndio ou explosão.

10 – A licença de obras de alteração ou ampliação só poderá ser emitida pela Câmara Municipal após a receção da decisão do deferimento do pedido de autorização de instalação ou alteração.

SECÇÃO I

Dos espaços naturais e culturais

Artigo 26.º

Objetivo e âmbito

1 – Os espaços naturais e culturais têm como objetivo a preservação dos sistemas naturais e da qualidade do meio ambiente, dos sistemas naturais e da paisagem e a valorização do património cultural.

2 – Os espaços naturais, identificados na planta de síntese, que constituem a estrutura de proteção e valorização ambiental do concelho, são constituídos por:

- a) Áreas de proteção e valorização;
- b) Áreas florestais de proteção;
- c) Parque Natural da Ria Formosa.

3 – Os espaços culturais, identificados na planta de ordenamento--síntese, integram:

- a) Parque ribeirinho de Faro;
- b) Parque urbano de Faro;
- c) Área cultural de Milreu/Estoi.

Artigo 27.º

Atividades Interditas

Nos espaços naturais e culturais são interditas ações que diminuam ou prejudiquem os seus objetivos, nomeadamente as seguintes:

A instalação de qualquer tipo de indústria transformadora, salvo o disposto no artigo 22.º -D do presente Regulamento;

A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção ou de combustíveis.

SUBSECÇÃO I

Dos espaços naturais

Artigo 28.º

Âmbito e objetivo

1 – Os espaços naturais abrangem linhas de água, afloramentos rochosos e áreas com riscos de erosão elevados e muito elevados, objeto, na generalidade, de proteção especial nos termos do Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de janeiro, e também, as áreas classificadas (Parque Natural da Ria Formosa).

2 – Os espaços naturais têm por objetivo a proteção da qualidade ambiental, do revestimento florestal e do equilíbrio biofísico.

Artigo 29.º

Áreas de proteção e valorização

1 – As áreas de proteção e de valorização abrangem as áreas assinaladas na planta de síntese, incluindo faixas de 20m para cada lado das linhas de água, referenciadas na mesma planta.

2 – Nas áreas de proteção e valorização, com exceção das áreas ameaçadas pelas cheias e de proteção às linhas de água, sem prejuízo do disposto na legislação que regula a REN, é admitida a edificação nos termos do disposto no capítulo III deste Regulamento, relativo à edificação em solo rural.

3 – A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes destinados a habitação e comércio, fica sujeita às regras constantes do artigo 22.º -G deste Regulamento e ainda, pelas seguintes regras: Manutenção das características arquitetónicas e construtivas preexistentes;

Infraestruturas: sistemas autónomos de acordo com legislação específica;

Em nenhum caso é permitida a descarga direta de águas residuais nas linhas de água e de drenagem natural e em zonas de infiltração máxima.

4 – A instalação de unidades de turismo em espaço rural (TER) fica sujeita às regras da legislação específica aplicável e, ainda, às regras constantes do artigo 22.º -D deste Regulamento.

Artigo 30.º

Áreas florestais de proteção

1 – As áreas florestais de proteção integram -se na REN, com exceção da área florestal de proteção do Ludo, e abrangem zonas com elevados riscos de erosão, que devem ser reconvertidas para usos florestais com funções predominantemente de proteção, ou áreas arborizadas existentes.

2 – (*Revogado.*)

3 – Nas áreas florestais de proteção, sem prejuízo do disposto na legislação que regula a REN, é permitida a exploração agrícola e a florestação, com exceção das espécies de crescimento rápido, bem como, a edificação nos termos do disposto no capítulo III deste Regulamento, relativo à edificação em solo rural.

4 – A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes destinados a habitação e comércio nas áreas florestais de proteção fica sujeita às regras constantes do n.º 3 do artigo anterior.

5 – A instalação de unidades de turismo em espaço rural (TER) fica sujeita às regras da legislação específica aplicável e, ainda, às regras constantes do artigo 22.º -D deste Regulamento.

6 – Nas áreas de proteção e valorização e nas áreas florestais de proteção localizadas na área de proteção ao Parque Natural da Ria Formosa – Pré -Parque, os condicionamentos à edificação devem ser considerados sem prejuízo do Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

Artigo 31.º

Parque Natural da Ria Formosa

Na área do Parque Natural da Ria Formosa, na qual se incluem os núcleos existentes em território do domínio público marítimo da Ilha de Faro, o núcleo da Barra Nova, na Ilha da Barreta, o núcleo no sítio do Farol e o núcleo dos Hangares, na Ilha da Culatra, os núcleos dispersos na zona do Aeroporto de Faro e os núcleos dispersos dos ilhotes do interior da Laguna, os usos e atividades obedecem ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro, e às condicionantes definidas neste PDM delimitadas na planta de condicionamentos especiais e na planta de ordenamento -síntese.

SUBSECÇÃO II

Dos espaços culturais

Artigo 32.º

Âmbito

Os espaços culturais integram áreas predominantemente naturalizadas com uma vocação recreativa e cultural e elementos do património construído com interesse.

Artigo 33.º

Parque Ribeirinho de Faro

1 – O parque ribeirinho de Faro, delimitado na planta de síntese, constitui um espaço integrado no Parque Natural da Ria Formosa, numa área marginal ao aglomerado de Montenegro e à cidade de Faro.

2 – O objetivo principal do parque ribeirinho de Faro, é contribuir para a divulgação dos valores naturais da Ria Formosa e para a consciencialização da população local e nacional, da importância desses valores, aliada à criação de uma área de lazer para a população local.

3 – Pela importância cultural de que se reveste este espaço, ele é integrado na unidade operativa de planeamento e gestão referida no artigo 96.º do presente Regulamento.

Artigo 34.º

Parque urbano de Faro

1 – O parque urbano de Faro, delimitado na planta de síntese, constitui um espaço que deverá integrar a rede de espaços verdes públicos da cidade de forma a permitir a sua utilização recreativa diária e de fim de semana.

2 – O parque urbano de Faro deve ser objeto de um programa de ocupação específico, de índole cultural e recreativo, que contemple uma variedade de espaços livres e construídos com equipamentos de carácter urbano.

3 – A ocupação do parque deve ser precedida da elaboração de um plano de pormenor, de acordo com o programa referido no ponto anterior, e o disposto no artigo 101.º do presente Regulamento.

Artigo 35.º

Área cultural de Milreu/Estoi

- 1 – A área cultural de Milreu/Estoi, delimitada na planta de ordenamento -síntese, constitui um espaço que integra o complexo romano de Milreu, o Palácio de Estoi e áreas livres intersticiais.
- 2 – Esta área deve ser objeto de um programa de ocupação específico, de índole cultural, científica e recreativa, sujeito à aprovação das entidades com jurisdição na área.
- 3 – A ocupação da área cultural de Milreu/Estoi deve ser precedida de um plano de pormenor, de acordo com o programa referido no ponto anterior.

SECÇÃO II

Dos espaços agrícolas

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 36.º

Âmbito, objetivo e usos

- 1 – Os espaços agrícolas têm como objetivo a preservação da estrutura de produção agrícola e do coberto vegetal e abrangem áreas de edificação dispersa cuja alastramento e crescimento deverá ser contido.
- 2 – Os espaços agrícolas subdividem -se nas seguintes categorias, identificadas na planta de ordenamento - síntese:
 - a) Agrícola condicionado I, que se refere a espaços onde incidem condicionamentos às práticas agrícolas com o objetivo de proteção dos recursos aquíferos, incluindo captações públicas de água subterrânea e áreas abrangidas pelos respetivos cones de rebaixamento;
 - b) Agrícola condicionado II, que se refere a espaços onde incidem condicionamentos aos usos com o objetivo de proteção de áreas adjacentes aos cursos de água, no sentido de manter as melhores condições de drenagem nas referidas áreas;
 - c) Agrícola indiscriminado, que se refere a espaços agrícolas, integrados ou não na RAN, que apresentam boas condições para as práticas agrícolas, sem estarem sujeitos aos condicionamentos anteriores.
- 3 – Os espaços agrícolas, que integram áreas da RAN e outras, destinam -se à exploração agrícola e instalações de apoio à agricultura, e subsidiariamente à manutenção dos valores paisagísticos enquanto espaços rurais, sem prejuízo do disposto nos artigos 38.º e 39.º

Artigo 37.º

Atividades interditas

Nos espaços agrícolas, sem prejuízo do disposto na legislação que regula a RAN nas áreas onde a mesma é aplicável, são interditas as seguintes atividades e ações:

- A instalação de lixeiras;
- A instalação de indústrias ou atividades não especificamente ligadas à agricultura;
- A exploração de inertes com área superior a 500 m².

Artigo 38.º

Edificabilidade – Regra Geral

- 1 – (Revogado.)
- 2 – A reconstrução, alteração e ampliação de habitações existentes fica sujeita às regras constantes do artigo 22.º -G deste Regulamento e ainda, pelas seguintes regras:
 - a) (Revogado.)
 - b) Deverão ser mantidas as características arquitetónicas e construtivas preexistentes;
 - c) (Revogado.)
 - d) (Revogado.)
 - e) Em nenhum caso é permitida a descarga direta de águas residuais nas linhas de água e de drenagem natural.
- 3 – A instalação de unidades de preparação e ou transformação de produtos agrícolas fica sujeita às regras constantes do artigo 22.º -D deste Regulamento.
- 4 – A instalação de unidades de turismo em espaço rural (TER) fica sujeita às regras da legislação específica aplicável e, ainda, às regras constantes do artigo 22.º -D deste Regulamento.
- 5 – (Revogado.)
- 6 – (Revogado.)
- 7 – A construção de edifícios e outros usos não agrícolas, em solos incluídos na RAN, carecem do parecer obrigatório da Comissão Regional da Reserva Agrícola.

8 – Sem prejuízo do disposto na legislação que regula a RAN, nos espaços agrícolas é admitida a edificação nos termos do disposto no capítulo III deste Regulamento, relativo à edificação em solo rural.

Artigo 39.º

Edificabilidade – Áreas não sujeitas ao regime da RAN

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, nos espaços agrícolas, nas áreas não sujeitas ao regime da RAN, a edificabilidade fica sujeita às regras constantes nos números seguintes.

2 – (*Revogado.*)

3 – (*Revogado.*)

4 – Podem instalar -se nestas áreas, equipamentos especiais, não integráveis nos espaços urbanos e urbanizáveis, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente, cemitérios, instalações de telecomunicações, estações de tratamento de águas e esgotos, estações de tratamento de resíduos sólidos, subestações elétricas, cuja instalação efetua -se de acordo com as regras da legislação específica aplicável e em conformidade com o interesse público.

5 – O interesse local dos equipamentos previstos deverá ser reconhecido expressamente pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara.

6 – Aplicam-se a estas áreas as regras de edificação em solo rural constantes do capítulo III deste Regulamento.

Artigo 40.º

Área de Proteção ao Parque Natural da Ria Formosa

Nos espaços agrícolas localizados na área de proteção ao Parque Natural da Ria Formosa, são aplicáveis os condicionamentos à edificação estabelecidos no artigo 38.º, sem prejuízo do Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

SUBSECÇÃO II

Disposições especiais dos espaços agrícolas condicionados I e II

Artigo 41.º

Espaços agrícolas condicionados I

1 – Nos espaços agrícolas condicionados I, e que não estejam integrados na RAN, não são permitidas alterações ao uso ou aproveitamentos do solo que envolvam designadamente aterros, escavações e ações de despedrega, cujo vulto seja de molde a comprometer o regime hídrico da zona.

2 – Em princípio, e para efeitos do número anterior, considera -se que as despedregas até à profundidade de 0,50 metros não comprometem tais objetivos, sendo os restantes casos objeto de análise específica.

3 – Nestes espaços, a utilização de agroquímicos deverá ser efetuada limitadamente, de modo a não se ultrapassarem os valores máximos de exportação de culturas.

Artigo 42.º

Espaços agrícolas condicionados II

Nos espaços agrícolas condicionados II o licenciamento de qualquer das atividades previstas na subsecção I da presente secção, está sujeito à apresentação e aprovação de um projeto de drenagem a submeter às entidades competentes.

SECÇÃO III

Dos espaços lagunares edificados

Artigo 43.º

Âmbito

1 – Os espaços lagunares edificados, delimitados na planta de síntese, correspondem a áreas com características muito específicas, localizados na área do Parque Natural da Ria Formosa, implantados no cordão arenoso litoral, na península do Ancão e Ilhas da Culatra e Barreta.

2 – Os espaços lagunares edificados compreendem, em função das características apresentadas:

a) I – núcleo da praia de Faro, na península do Ancão e Farol, na Ilha da Culatra;

b) II – núcleos da Guarda Fiscal e pescadores da Ilha da Barreta e núcleo dos pescadores da Culatra.

Artigo 44.º

Espaço lagunar edificado I

1 – A ocupação no espaço lagunar edificado I, constituído pelo núcleo da praia de Faro e Farol na Ilha da Culatra, deve ser precedida de plano de pormenor, elaborado de acordo com programa previamente acordado entre as entidades com jurisdição na área, e com o Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

2 – Na ausência de plano de pormenor, não é permitida a construção e ampliação de edifícios no local, com exceção das destinadas a apoios ao uso balnear, de arranjos de espaços exteriores e mobiliário urbano.

Artigo 45.º

Espaço lagunar II

1 – Qualquer intervenção de construção, reconstrução ou ampliação no Espaço Lagunar II, no núcleo de pescadores da Culatra, deve ser precedido de projetos de intervenção e requalificação ou Plano de Pormenor, elaborado com base em programa acordado com a Câmara Municipal e as várias entidades com jurisdição na área, de acordo com

o Decreto -Regulamentar n.º 2/91 de 24 de janeiro.

2 – No núcleo da Guarda Fiscal e dos pescadores na Ilha Barreta, não são permitidas novas construções e ampliações das existentes, e qualquer tipo de intervenção relacionada com obras, deve ser precedido de projetos

de intervenção e requalificação ou Plano de Pormenor, nas condições acima referidas.

SECÇÃO IV

Dos espaços urbanos

Artigo 46.º

Âmbito e objetivo

Os espaços urbanos são caracterizados pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, desempenhando um papel polarizador no território.

Artigo 47.º

Categorias

Os espaços urbanos integram, em função do tipo de intervenção, as seguintes categorias:

- a) Espaços urbanos estruturantes;
- b) Espaços urbanos históricos;
- c) Espaços urbanos não estruturantes.

SUBSECÇÃO I

Dos espaços urbanos estruturantes

Artigo 48.º

Âmbito e objetivo

1 – Os espaços urbanos estruturantes, delimitados na planta de síntese, são constituídos por malhas urbanas existentes com ocupação edificada consistente, dispondo de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos

e serviços que garantem um papel polarizador no território.

2 – Os espaços urbanos estruturantes destinam -se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como atividades terciárias, indústria ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

3 – Os espaços urbanos estruturantes são constituídos, quanto ao tipo de intervenção, por:

- a) Espaço urbano estruturante IA – cidade de Faro;
- b) Espaço urbano estruturante IB – Montenegro/Gambelas;
- c) Espaço urbano estruturante II – Estói, Santa Bárbara de Nexe, Conceição, Patacão e Bordeira.

Artigo 49.º

Indústria nos espaços urbanos estruturantes

1 – Nos espaços urbanos estruturantes, é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional de acordo com o disposto no regulamento anexo ao Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas.

2 – É interdita a instalação de armazenagens de produtos que, pela sua perigosidade, possam afetar os espaços urbanos envolventes.

3 – Nos edifícios habitacionais é permitida a instalação ao nível dos rés -do -chão, de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de março, e de armazéns, exceto quando se destinem a materiais explosivos, tóxicos ou que se disponham de equipamentos de movimentação de cargas ou outros que provoquem ruídos ou vibrações incómodas.

Artigo 50.º

Espaço urbano estruturante IA

1 – As construções novas ou as reconstruções de edifícios no espaço urbano estruturante I A, integrado no sistema urbano de Faro/Montenegro e constituído pela atual cidade de Faro, deverão ser precedidas por plano de urbanização e ou planos de pormenor.

2 – Os planos de pormenor devem abranger áreas iguais ou superiores a 1 ha, que obedeçam às seguintes condições:

a) Índice de utilização bruto: 1,5;

b) Estacionamento mínimo: um lugar de estacionamento por 75 m² de área de construção, a distribuir por estacionamento público e privado;

c) Afetação dos terrenos para equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno.

3 – Os planos de urbanização e ou os planos de pormenor deverão definir os parâmetros de dimensionamento para o estacionamento, espaços verdes e equipamentos públicos a implementar nas operações de loteamento e no licenciamento de construções.

4 – Na inexistência de plano de urbanização e ou planos de pormenor deverão ser observadas as condições referidas nos números seguintes.

5 – Nas parcelas cujo aproveitamento implique a criação de infraestruturas urbanas é permitido o loteamento urbano destinado à habitação, comércio, serviços e equipamentos, desde que:

A parcela a lotear tenha uma área $\geq$ a 5000 m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;

As parcelas de qualquer área que sejam contíguas aos espaços urbanos consolidados e com eles se articulem;

Densidade máxima – 80 fogos/ha;

Índice de utilização bruto $\leq$ 1,0;

Afetação dos terrenos para estacionamento, espaços verdes e equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno, de acordo com a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro, ou outra posteriormente aplicável, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo;

Infraestruturas – obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

6 – Em lotes ou parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor (preenchimento de espaços destinados à habitação, comércio, serviços e equipamentos), bem como para alteração

do existente, é permitida a construção, desde que:

Frente mínima de parcela ou lote – 7 m;

Cércea máxima igual à mais frequente no conjunto dos edifícios que constituem o troço edificado, na mesma frente edificada, do lado do arruamento, onde a construção se irá inserir, considerando o troço compreendido entre as duas transversais mais próximas ou, entre essas transversais, o troço que tenha características homogêneas predominantes, sem prejuízo da aplicação do artigo 59.º do RGEU, ou a que venha a ser fixada pela Câmara Municipal em estudos de conjunto;

Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou os que vierem a ser fixados pela Câmara Municipal, com uma profundidade máxima de empena de 15 m, em edifícios não isolados;

Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas;

Os equipamentos públicos podem ter uma profundidade de empena superior a 15 m, desde que fiquem asseguradas boas condições de habitabilidade e salubridade (exposição, insolação e ventilação) dos espaços e edifícios confinantes.

Artigo 51.º

Espaço urbano estruturante IB

1 – As construções novas ou as reconstruções de edifícios no espaço urbano estruturante IB, integrado no Sistema Urbano de Faro/Montenegro e constituído pelas áreas de Montenegro e Gambelas deverão ser precedidas por plano de urbanização e ou planos de pormenor.

2 – Os planos de pormenor devem abranger áreas iguais ou superiores a 1 ha, que obedeçam às seguintes condições:

a) Índice de utilização bruto: $\leq 1,0$;

b) Estacionamento mínimo – um lugar de estacionamento por 75 m² de área de construção, a distribuir por estacionamento público e privado;

c) Afetação dos terrenos para equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno.

3 – Os planos de urbanização e ou os planos de pormenor deverão definir os parâmetros de dimensionamento para o estacionamento, espaços verdes e equipamentos públicos, a implementar nas operações de loteamento e no licenciamento de construções.

4 – Na inexistência de plano de urbanização e ou planos de pormenor deverão ser observadas as condições referidas nos pontos seguintes.

5 – Nas parcelas cujo aproveitamento implique a criação de infraestruturas urbanas, é permitido o loteamento urbano destinado à habitação, comércio, serviços e equipamentos, desde que:

A parcela a lotear tenha uma área $\geq$ a 5000 m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;

As parcelas de qualquer área que sejam contíguas aos espaços urbanos consolidados e com eles se articulem;

Densidade máxima – 60 fogos/ha;

Índice de utilização bruto $\leq 0,6$;

Afetação dos terrenos para estacionamento, espaços verdes e equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno, de acordo com a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro, ou outra posteriormente aplicável, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo;

Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

6 – Em lotes ou parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor (preenchimento de espaços destinados à habitação, comércio, serviços e equipamentos), bem como para alteração

do existente, é permitida a construção, desde que:

Frente mínima de parcela ou lote – 7 m;

Cércea máxima igual à mais frequente no conjunto dos edifícios que constituem o troço edificado, na mesma frente edificada, desse lado do arruamento, onde a construção se irá inserir, considerando o troço compreendido entre as duas transversais mais próximas ou, entre essas transversais, o troço que tenha características homogêneas predominantes, sem prejuízo da aplicação do artigo 59.º do RGEU, ou a que venha a ser fixada pela Câmara Municipal em estudos de conjunto;

Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou os que vierem a ser fixados pela Câmara Municipal com uma profundidade máxima de empena de 15 m em edifícios não isolados;

Infraestruturas – obrigatoriamente ligadas às redes públicas;

Os equipamentos públicos podem ter uma profundidade de empena superior a 15 m, desde que fiquem asseguradas boas condições de habitabilidade e salubridade (exposição, insolação e ventilação) dos espaços e edifícios confinantes.

Artigo 52.º

Espaço urbano estruturante II

1 – As construções novas ou as reconstruções de edifícios no espaço urbano estruturante II, constituído pelos Aglomerados de Estoi, Santa Bárbara, Conceição, Patação e Bordeira deverão ser precedidas por plano de urbanização e ou planos de pormenor, ou estudos em conjunto.

2 – Os planos de pormenor e os estudos de conjunto devem abranger áreas iguais ou superiores a 1 ha, que obedeçam às seguintes condições:

a) Índice de utilização bruto $\leq 0,5$;

b) Número máximo de pisos: três, com exceção da Bordeira, onde o número máximo de pisos é de dois;

c) Estacionamento mínimo: um lugar de estacionamento por 75 m² de área de construção, a distribuir por estacionamento público e privado;

d) Afetação dos terrenos para equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno.

3 – Os planos de urbanização e ou os planos de pormenor deverão definir os parâmetros de dimensionamento para o estacionamento, espaços verdes e equipamentos públicos, a implementar nas operações de loteamento e no licenciamento de construções.

4 – Na inexistência de plano de urbanização e de planos de pormenor ou estudos de conjunto deverão ser observadas as condições referidas nos pontos seguintes.

5 – Nas parcelas cujo aproveitamento implique a criação de infraestruturas urbanas é permitido o loteamento urbano, destinado à habitação, comércio, serviços e equipamentos, desde que:

A parcela a lotear tenha uma área $\geq$ a 5000 m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;

As parcelas de qualquer área que sejam contíguas aos espaços urbanos e com eles se articulem;

Densidade máxima 40 fogos/ha;

Índice de utilização bruto $\leq$ 0,4;

Número máximo de pisos: três, com exceção da Bordeira onde o número máximo de pisos é de dois;

Afetação dos terrenos para estacionamento, espaços verdes e equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno, de acordo com a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro, ou outra posteriormente aplicável, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo;

Infraestruturas – obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

6 – Em lotes ou parcelas já existentes ou resultantes de destaque, nos termos da legislação em vigor (preenchimento de espaços destinados à habitação, comércio, serviços e equipamentos), bem como para alteração

do existente, é permitida a construção, desde que:

Frente mínima de parcela ou lote – 7 m;

Índice de utilização líquido $\leq$ 0,8, aplicável a uma profundidade máxima de 30 m;

Número máximo de pisos – três, com exceção da Bordeira, onde o número máximo de pisos é de dois;

Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;

Infraestruturas – obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

SUBSECÇÃO II

Dos espaços urbanos históricos

Artigo 53.º

Âmbito e objetivo

1 – Os espaços urbanos históricos correspondem a áreas especialmente importantes sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental do concelho, integrando edifícios ou conjuntos construídos de especial interesse urbanístico e arquitetónico, pelo que deverão ser mantidas as características urbanísticas das malhas e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse.

2 – Constituem espaços urbanos históricos a zona histórica da cidade de Faro, delimitada na planta de síntese e o núcleo mais antigo de Estoi e outras áreas que a Câmara Municipal entenda propor, nos termos da legislação aplicável.

3 – O núcleo mais antigo de Estoi deverá ser delimitado em plano de nível inferior específico.

4 – No âmbito dos planos municipais de ordenamento do território que abranjam os espaços urbanos históricos referidos no n.º 2 do presente artigo deverão ser identificados os edifícios e conjuntos de interesse a preservar.

Artigo 54.º

Edificabilidade

1 – As construções novas, reconstruções e ampliações, remodelações ou alterações nos edifícios existentes, nos espaços urbanos históricos deverão sujeitar -se a planos ou regulamentos de ocupação e usos específicos.

2 – Na ausência dos planos ou regulamentos previstos no ponto anterior, deverão ser cumpridas as seguintes regras:

a) Demolição de edifícios existentes. A demolição para substituição dos edifícios existentes só será realizada nos seguintes casos:

Depois de licenciada a nova construção para o local, exceto quando a situação dos edifícios existentes ponha em risco a segurança de pessoas e bens;

Em caso de ruína eminente, comprovada por vistoria municipal;

Quando o edifício for considerado de manutenção inconveniente perante a apresentação de elementos elucidativos da pretensão.

b) Nos casos em que, nos termos da alínea anterior, seja permitida a demolição, a nova edificação a erigir deverá obedecer às seguintes regras:

O edifício deverá integrar -se de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente;

c) Admite-se o preenchimento de parcelas livres integradas nos espaços urbanos históricos desde que o edifício se integre de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente;

d) Admite -se a instalação de atividades terciárias, turismo e artesanato nos espaços urbanos históricos, desde que seja respeitada a volumetria da zona envolvente.

SUBSECÇÃO III

Dos espaços urbanos não estruturantes

Artigo 55.º

Âmbito

Os espaços urbanos não estruturantes correspondem aos loteamentos com alvará, consolidados e com infraestruturas e habitações construídas.

Artigo 56.º

Edificabilidade

A construção nos espaços urbanos não estruturantes fica sujeita às regras constantes nos respetivos alvarás de loteamento.

SECÇÃO V

Dos espaços urbanizáveis

Artigo 57.º

Âmbito e objetivos

Os espaços urbanizáveis delimitados na planta de síntese têm como objetivo a expansão dos aglomerados urbanos, a estruturação e consolidação dos espaços de edificação dispersa e a criação de espaços industriais, turísticos e comerciais.

Artigo 58.º

Categorias

Os espaços urbanizáveis, em função do fim a que se destinam, integram as seguintes categorias:

- a) Espaços urbanizáveis de expansão;
- b) Espaços urbanizáveis a reestruturar;
- c) Espaços urbanizáveis para fins específicos.

SUBSECÇÃO I

Dos espaços urbanizáveis de expansão

Artigo 59.º

Âmbito e objetivo

1 – Os espaços urbanizáveis de expansão, têm como objetivo ordenar a expansão dos espaços urbanos estruturantes, criando áreas residenciais dotadas das necessárias infraestruturas e equipamentos coletivos, rentabilizando os investimentos das infraestruturas e equipamentos construídos ou a construir.

2 – Os Espaços Urbanizáveis de Expansão, são constituídos em função da densidade de ocupação permitida por:

Espaço urbanizável de expansão IA e IB (contíguo ao sistema urbano de Faro);

Espaço urbanizável de expansão II (associadas aos espaços urbanos estruturantes dos aglomerados de Estoi, Santa Bárbara, Conceição, Patacão e Bordeira).

Artigo 60.º

Indústria nos espaços urbanizáveis

Nos espaços urbanizáveis de expansão é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional de acordo com o disposto no regulamento anexo ao Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto, e de armazéns que não gerem movimentações de cargas e descargas desadequadas às características das vias que os servem, devendo obedecer às mesmas regras do artigo 49.º do presente Regulamento.

Artigo 61.º

Espaço urbanizável de expansão IA

1 – No espaço urbanizável de expansão IA, qualquer operação de construção ou de reconstrução de edifício deverá integrar -se em Plano de Urbanização e ou de Pormenor de acordo com as regras dos pontos seguintes.

2 – Os planos de pormenor deverão abranger áreas iguais ou superior a 50 000 m², que permitam garantir a necessária infra - estruturação urbana e a disponibilização das áreas necessárias aos equipamentos coletivos e espaços verdes.

As condições de edificabilidade são:

Área utilizável máxima – 40 %;

Índice máximo de utilização bruto – 1,0;

Estacionamento mínimo: um lugar por 75 m² de área de construção, a distribuir por estacionamento público e privado;

Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

3 – Os planos de urbanização e ou os planos de pormenor deverão definir os parâmetros de dimensionamento para o estacionamento, espaços verdes e equipamentos públicos, a implementar nas operações de loteamento e no licenciamento de construções.

4 – Na ausência de planos de urbanização ou de pormenor permite - se o loteamento nas seguintes condições:

Parcela a lotear $\geq 10\ 000$ m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;

Parcelas de qualquer área que sejam contíguas aos espaços urbanos e com eles se articulem;

Índice máximo de utilização bruto – 0,6;

Densidade máxima – 70 fogos/ha;

Afetação dos terrenos para estacionamento, espaços verdes e equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno, de acordo com a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro, ou outra posteriormente aplicável, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo;

Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 62.º

Espaço urbanizável de expansão IB

1 – No espaço urbanizável de expansão IB, qualquer operação de construção ou de reconstrução de edifício deverá integrar -se em plano de urbanização e ou de pormenor, de acordo com as regras dos pontos seguintes.

2 – Os planos de pormenor deverão abranger áreas iguais ou superiores a 50 000 m², que permitam garantir a necessária infraestruturacão urbana e a disponibilização das áreas necessárias aos equipamentos coletivos e espaços verdes.

As condições de edificabilidade são:

Área utilizável – máxima 40 %;

Índice máximo de utilização bruto: 0,6;

Estacionamento: um lugar por 75 m² de área de construção, a distribuir por estacionamento público e privado;

Infraestruturas – obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

3 – Os planos de urbanização e ou os planos de pormenor deverão definir os parâmetros de dimensionamento para o estacionamento, espaços verdes e equipamentos públicos, a implementar nas operações de loteamento e no licenciamento de construções.

4 – Na ausência de planos de urbanização ou de pormenor permite -se o loteamento nas seguintes condições:

Parcela a lotear $\geq 10\ 000$ m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;

Parcelas de qualquer área que sejam contíguas aos espaços urbanos e com eles se articulem;

Índice máximo de utilização bruto – 0,4;

Densidade máxima – 40 fogos/ha;

Afetação dos terrenos para estacionamento, espaços verdes e equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno, de acordo com a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro, ou outra posteriormente aplicável, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo;

Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 63.º

Espaço urbanizável de expansão II

1 – Nos espaços urbanizáveis de expansão II, a construção ou a reconstrução de edifícios deverá integrar -se em plano de urbanização ou de pormenor, ou estudos de conjunto que garantam a estruturação

urbanística das zonas e a disponibilização das áreas necessárias aos equipamentos coletivos e espaços verdes.

2 – A elaboração de planos de pormenor ou estudos de conjunto, fica sujeita às regras constantes do n.º 2 e 3 do artigo 52.º do presente Regulamento.

3 – Na inexistência dos planos referidos no número anterior, os espaços ficam sujeitos às regras constantes do n.º 5 e 6 do artigo 52.º do presente Regulamento.

4 – O espaço urbanizável de expansão II – Hs (habitação social), contíguo ao espaço urbanizável de expansão II do aglomerado urbano do Patacão, destina -se exclusivamente à execução de um programa de habitação social e de equipamentos coletivos, a implementar através de um plano de pormenor ou operação municipal de loteamento, no âmbito dos quais deverão ser observados as regras seguintes:

a) Índice de utilização bruto – $\leq 0,5$;

b) Número máximo de pisos – dois, com exceção dos equipamentos coletivos, que poderão ter, pontualmente três pisos;

c) Estacionamento mínimo – um lugar de estacionamento por 75m² de área de construção, a distribuir por estacionamento público e privado;

d) Afetação dos espaços para equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos exigidos pela ocupação prevista para o terreno.

SUBSECÇÃO II

Dos espaços urbanizáveis a reestruturar

Artigo 64.º

Âmbito

1 – Os espaços urbanizáveis a reestruturar, correspondem a áreas de edificação dispersa, por vezes com grande importância funcional e polarizadoras de áreas significativas envolventes, embora sem apresentarem morfologia

e densidades de forma a poderem classificar -se em aglomerados urbanos.

2 – A estruturação do povoamento disperso deverá fazer -se através da prévia elaboração de estudos e planos urbanísticos ou de projetos de loteamento que garantam a melhor organização da ocupação dos solos e das redes viárias, bem como a minimização dos custos de infraestruturas de saneamento.

Artigo 65.º

Edificabilidade

1 – Nos espaços urbanizáveis a reestruturar é permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços e equipamentos, de acordo com as seguintes regras:

Densidade mínima 10 fogos/ha e máxima 20 fogos/ha;

Índice de utilização bruto: $\leq 0,4$;

Área máxima de lote – 500m²;

Número máximo de fogos/lote – dois;

Número máximo de pisos: 2 ou 6,5m de cêrcea;

Infraestruturas:

Água da rede pública;

Esgoto: rede pública ou sistema simplificado de acordo com legislação específica.

2 – Nestes espaços é permitida a construção, reconstrução, alteração e ampliação destinados a habitação, comércio, serviços e equipamentos em parcelas já constituídas ou resultantes de destaque, nos termos da legislação em vigor, de acordo com as seguintes regras:

Número máximo de fogos/parcela: dois;

Índice de utilização líquido $\leq 0,8$, aplicável a uma profundidade de

30m a partir de arruamento urbano;

Número máximo de pisos – dois ou 6,5m de cêrcea;

Infraestruturas:

Água da rede pública;

Esgoto: rede pública ou sistema autónomo;

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

3 – Nos espaços urbanizáveis a reestruturar admite -se a instalação de unidades de turismo rural ou turismo de habitação regulados por legislação específica.

4 – Nos espaços urbanizáveis a reestruturar, a permissão de obras de reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes, destinados a habitação, comércio, serviços e equipamentos, fica condicionada às regras indicadas no n.º 2 deste artigo, exceto no referente à obrigatoriedade de ligação das infraestruturas de abastecimento de água à rede pública, quando se verifique,

cumulativamente, que o referido espaço não se encontra dotado de rede pública e que o prédio em causa já dispõe de sistema autónomo capaz de comportar os consumos resultantes da obra que se pretende levar a efeito.

SUBSECÇÃO III

Dos espaços urbanizáveis para fins específicos

Artigo 66.º

Âmbito e objetivo

1 – Os espaços urbanizáveis para fins específicos destinam -se à reestruturação e criação de áreas industriais e de áreas comerciais.

2 – Os espaços urbanizáveis para fins específicos compreendem, as seguintes categorias, em função do uso:

Urbanizável para fins industriais;

Urbanizável para fins comerciais/industriais.

Artigo 67.º

Urbanizável para fins industriais

1 – Os espaços urbanizáveis para fins industriais, delimitados na planta de síntese, abrangem zonas destinadas à instalação de unidades industriais, comerciais e de serviços.

2 – Os espaços urbanizáveis para fins Industriais, integram:

a) Área industrial do Bom João;

b) Área industrial Arneiro/Vale da Venda;

c) Pólo tecnológico.

3 – Nos espaços industriais todos os terrenos, bem como as edificações existentes, a remodelar, a reconstruir ou a reconverter, destinam-se à instalação de indústrias, armazéns e serviços e a construção será obrigatoriamente precedida de plano de pormenor ou de operação de loteamento.

4 – Os efluentes domésticos das unidades a instalar ou já instaladas, serão obrigatoriamente ligados à rede pública.

5 – Os efluentes industriais das unidades a instalar ou já instaladas, serão obrigatoriamente precedidos de tratamento, nos termos da legislação em vigor e de acordo com as características da ETAR.

6 – O abastecimento de água das unidades a instalar ou já instaladas deve ser obrigatoriamente proveniente da rede pública.

7 – A área industrial do Bom João, a reconverter, destina -se preferencialmente à instalação de unidades das classes C e, eventualmente B, mediante parecer favorável da Delegação Regional da Indústria e Energia do Algarve, constantes da tabela anexa à Portaria n.º 744 -B/93, de 18 de agosto, desde que, pela poluição que venham a causar ou pela perigosidade dos materiais armazenados, não prejudiquem zonas envolventes.

8 – Os planos de pormenor ou os projetos de loteamento a elaborar para a área industrial do Bom João, deverão obedecer às seguintes regras:

a) Índice de utilização bruta $\leq 0,4$;

b) Cércea máxima – 7 m, podendo ser autorizada altura superior, quando se trate de equipamentos técnicos e for justificável;

c) Estacionamento mínimo: um lugar por 75 m² de área de construção.

9 – Área industrial Arneiro/Vale da Venda devidamente delimitada na planta de síntese, destina-se preferencialmente à instalação de unidades das classes B e C constantes da tabela anexa à Portaria n.º 744 -B/93, de 18 de agosto.

10 – Os planos de pormenor ou os projetos de loteamento a elaborar para área industrial Arneiro/Vale da Venda, deverão obedecer às seguintes regras:

a) Índice de utilização bruto $\leq 0,4$;

b) Cércea máxima 10 m, podendo ser autorizada altura superior quando se trate de equipamentos técnicos e for justificável;

c) Estacionamento mínimo, sem prejuízo de legislação específica aplicável: um lugar por 75 m² de área de construção;

d) Afastamento das vedações à plataforma da estrada adjacente: 10 metros, a ceder para o domínio público Municipal.

11 – O pólo tecnológico, delimitado na planta de síntese, destina -se ao desenvolvimento de uma área de indústrias não poluentes de alta tecnologia, ou que beneficiem da proximidade da Universidade ou do Aeroporto, assim como de equipamentos e de serviços que venham a ser instalados nesta área. O pólo tecnológico deverá ser desenvolvido com base num programa e projeto específicos, sujeitos a parecer da

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, ou de órgão institucional de nível regional, quando existir.

Artigo 68.º

Urbanizável para fins comerciais/industriais

1 – Os espaços urbanizáveis para fins comerciais/Industriais destinam-se à implantação de instalações predominantemente comerciais, sejam de comércio a retalho, que requeiram grandes áreas de implantação, sejam grossistas, e a serviços complementares, podendo coexistir com instalações industriais, desde que compatíveis.

2 – Os espaços urbanizáveis para fins comerciais/Industriais, delimitados na planta de ordenamento – síntese, integram, em função das suas características e usos predominantes:

- a) Espaço comercial/industrial I – Guilhim;
- b) Espaço comercial/industrial II – Torre de Natal;
- c) Espaço comercial III – Pontes de Marchil.

3 – Nos espaços comerciais/industriais todos os terrenos bem como as edificações existentes, a remodelar, a reconstruir ou a reconverter destinam -se à instalação de instalações comerciais, armazéns e serviços, e eventualmente de indústrias, e a construção será obrigatoriamente precedida de plano de pormenor ou de operação de loteamento.

4 – O espaço comercial/industrial I, correspondente à zona do Guilhim, destina -se preferencialmente à instalação de grandes superfícies comerciais e de serviços, que necessitam de boas condições de acessibilidade, à instalação do Mercado Abastecedor de Faro e, eventualmente, à instalação de unidades da classe C, constantes da tabela anexa

à Portaria n.º 744 -B/93, de 18 de agosto, mediante parecer favorável da entidade da tutela.

5 – O plano de pormenor ou as operações de loteamento a elaborar no espaço comercial/industrial I deverá obedecer às seguintes regras:

- a) Área mínima a lotear – 50 000 m²;
- b) Índice de utilização bruto $\leq 0,5$;
- c) Cércea máxima – 10 m (acima do solo);
- d) Superfície impermeabilizada ≤ 70 %;
- e) Os lotes terão obrigatoriamente acesso direto por uma via pública pavimentada com características definidas nas alíneas b), h), e i) do n.º 3 do artigo 85.º do presente Regulamento;
- f) Estacionamento, sem prejuízo de legislação específica aplicável– um lugar por cada 200 m² de área de construção ou:

Comércio:

Centro comercial – 6 lugares/100 m² da superfície total;

Hipermercado – 15/20 lugares/100 m² de área de venda;

Cash and Carry – 15 % da área total ou 20 % da área de venda;

Central de distribuição – 30 % da área total ou 50 % da área de venda;

Grande comércio especializado ocasional – 6 lugares/100 m² de superfície total;

Serviços:

Um lugar por 60 m² de superfície total;

g) Infraestruturas de água e saneamento obrigatoriamente ligadas às redes públicas;

h) Águas pluviais obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

6 – O espaço comercial/industrial II, corresponde à zona comercial da Torre de Natal, delimitada na planta de ordenamento -síntese, e destina -se preferencialmente à instalação de unidades de comércio grossista e de serviços e à instalação de unidade da classe C e eventualmente da classe B constantes da tabela anexa à Portaria n.º 744 -B/93, de 18 de agosto, mediante parecer favorável da entidade da tutela.

7 – O plano de pormenor ou as operações de loteamento a elaborar no espaço comercial/industrial II deverá obedecer às seguintes regras:

- a) Área mínima a lotear – 20 000 m²;
- b) Índice de utilização bruto $\leq 0,4$;
- c) Superfície impermeabilizada ≤ 70 %;
- d) Cércea máxima: 10 m (acima do solo);
- e) Os lotes terão obrigatoriamente acesso direto por uma via pública pavimentada com características definidas nas alíneas b), h), e i) do n.º 3 do artigo 85.º do presente Regulamento;
- f) Estacionamento, sem prejuízo de legislação específica aplicável – um lugar por cada 200 m² de área de construção.

8 – O espaço comercial III, corresponde à zona comercial de Pontes de Marchil, delimitada na planta de ordenamento -síntese, destina-se preferencialmente à instalação de unidades de comércio grossista, retalhista com grande área de implantação e de serviços.

9 – O plano de pormenor ou as operações de loteamento a elaborar no espaço comercial III deverá obedecer às seguintes regras:

- a) Área mínima a lotear – 15 000 m²;
- b) Índice de utilização bruto – 0,4;
- c) Superfície impermeabilizada ≤ 70 %;
- d) Cércea máxima – 10 m (acima do solo);
- e) Os lotes terão obrigatoriamente acesso direto por uma via pública pavimentada com características definidas nas alíneas b), h), e i) do n.º 3 do artigo 85.º do presente Regulamento;
- f) O afastamento das vedações de plataforma da via principal adjacente (atual EN 125) será de 10 metros;
- g) Estacionamento, sem prejuízo de legislação específica aplicável:

Comércio:

Centro Comercial – 6 lugares/100 m² da superfície total;
Cash and Carry – 15 % da área total ou 20 % da área de venda;
Central de distribuição – 30 % da área total ou 50 % da área de venda;
Grande comércio especializado ocasional – 6 lugares/100 m² de superfície total.

Serviços:

Um lugar por 60 m² de superfície total.

10 – Na inexistência de plano de pormenor no espaço comercial III permite -se a construção para fins comerciais em parcelas constituídas, desde que:

- a) Dimensão mínima da parcela – 5 000 m²;
- b) Índice de utilização líquido ≤ 0,3;
- c) Cércea máxima – 10 m;
- d) Afastamento das vedações dos lotes confinantes com a via principal adjacente (atual EN 125) – 10 metros;
- e) Infraestruturas – obrigatoriamente ligadas às redes públicas;
- f) Estacionamento, sem prejuízo de legislação específica aplicável:

Comércio:

Centro Comercial – 6 lugares/100 m² da superfície total;
Cash and Carry – 15 % da área total ou 20 % da área de venda;
Central de distribuição – 30 % da área total ou 50 % da área de venda;
Grande comércio especializado ocasional – 6 lugares/100 m² de superfície total.

Serviços:

Um lugar por 60 m² da superfície total.

SECÇÃO VI

Dos espaços de indústrias extrativas

Artigo 69.º

Âmbito

1 – Os espaços de indústria extrativa correspondem a áreas de explorações ativas e abandonadas, delimitadas na planta de síntese.

2 – Os espaços de indústria extrativa são constituídos por:

- a) Indústria extrativa I – consolidada – Guilhim;
- b) Indústria extrativa II – a reconverter – Telheiro.

Artigo 70.º

Espaço de indústria extrativa I – consolidada

1 – O espaço de indústria extrativa I – consolidada caracteriza--se, pela ocupação exclusiva para explorações de inertes, incluindo as necessárias instalações e equipamentos.

2 – No espaço de indústria extrativa I – consolidada poderá manter-se a atividade, de acordo com as condições impostas pela legislação aplicável, devendo proceder -se à respetiva recuperação paisagística, de acordo com legislação em vigor, uma vez terminada a exploração.

Artigo 71.º

Espaço de Indústria extrativa II – a reconverter

1 – O espaço de indústria extrativa II – a reconverter, compreende um barreiro existente no concelho e assinalado na planta de síntese.

2 – Este espaço está sujeito à elaboração de plano de reconversão e recuperação paisagística, nos termos da legislação aplicável, devendo ser reconvertido para o uso previsto no espaço natural envolvente.

SECÇÃO VII

Dos espaços de equipamentos e serviços

Artigo 72.º

Localização

1 – A instalação de equipamentos e grandes infraestruturas previstos far-se-á nas áreas indicadas, na generalidade não abrangidas por classes de espaços urbanos e urbanizáveis, delimitados na planta de ordenamento

-síntese, e devem ser objeto de programas de ocupação específicos, sujeitos à aprovação das entidades com jurisdição nas áreas.

2 – Os equipamentos e serviços existentes e previstos, localizados na planta de síntese, são os seguintes:

- a) Aeroporto – existente;
- b) Cais comercial – existente;
- c) Doca de recreio de Faro – existente;
- d) Doca de recreio nascente – proposta;
- e) Doca de recreio poente – proposta;
- f) Cais de transporte fluvial – proposto;
- g) Universidade – existente/proposta;
- h) Centro de formação profissional – em vias de implementação;
- i) Direção Regional de Agricultura do Algarve – existente;
- j) Parque de Campismo da Ilha de Faro – existente;
- l) Parque de Campismo da Falfosa – proposto;
- m) Parque de Campismo do Biogal – proposto;
- n) Dois estabelecimentos hoteleiros – existentes;
- o) Subestações elétricas existentes – Estoi e Torre de Natal;
- p) Quatro estações de tratamento de esgotos – existentes;
- q) Aterro sanitário intermunicipal – existente;
- r) Universidade Campus da Penha;
- s) Complexo Desportivo de Faro;
- t) *(Revogado)*;
- u) *(Revogado)*;
- v) Novo cemitério de Faro – previsto;
- w) Área de Equipamentos e Serviços de Estoi – existente e prevista;
- y) Quartel do Guilhim;
- z) Mercado Abastecedor de Faro;
- aa) Parque das Cidades.

3 – As alterações ou ampliações de equipamentos existentes, quando da iniciativa da administração central, devem ser informadas à Câmara Municipal, no sentido de em conjunto se avaliarem os impactos delas decorrentes e a avaliação dos custos desses impactos, não imputáveis à autarquia.

4 – A população residente no povoamento inserido na área de ocupação do Aeroporto de Faro, deverá ser objeto de um programa de realojamento.

Artigo 73.º

Equipamentos coletivos

Nos planos municipais de ordenamento do território deverão ser previstas áreas de equipamentos coletivos com base nas normas para o programa de equipamentos coletivos do Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território do Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

SECÇÃO VIII
Dos espaços -canais

SUBSECÇÃO I
Dos espaços -canais rodoviários

Artigo 74.º

Âmbito e categorias

1 – Os espaços -canais rodoviários correspondem a corredores ativados por infraestruturas rodoviárias e têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

2 – Os espaços canais rodoviários são constituídos pelas seguintes categorias, de acordo com a função e características, delimitados na planta de ordenamento -síntese:

a) Inter-regional – conjunto de rodovias e áreas adjacentes que asseguram as ligações entre diversas regiões do País, atravessando o território do concelho;

b) Regional – é o conjunto de rodovias e áreas adjacentes que asseguram as ligações entre os principais centros urbanos e infraestruturas de nível regional;

c) Intermunicipal – é o conjunto de rodovias e áreas adjacentes que asseguram as ligações entre os principais centros urbanos de municípios contíguos.

Artigo 75.º

Faixas adjacentes

As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem espaços *non aedificandi*, com exceção dos acessos às vias e da construção de vedações aligeiradas, de acordo com o disposto nos artigos 77.º e 78.º da presente secção.

Artigo 76.º

Espaço -canal inter -regional

1 – O espaço -canal Inter-regional é constituído pelo IP 1– Via Longitudinal do Algarve – e as respetivas faixas de proteção à plataforma e aos nós.

2 – Os condicionamentos ao uso e edificabilidade das faixas referidas no número anterior são as constantes da legislação específica aplicável.

Artigo 77.º

Espaço -canal regional

1 – O espaço -canal regional é suportado no concelho pelos troços das seguintes vias:

a) Estrada regional litoral de ligação dos principais centros urbanos, incluindo as variantes à cidade de Faro e Patação (atual EN 125);

b) Estrada de ligação Faro, Estoi, São Brás de Alportel, incluindo as variantes propostas em Campina e Coiro da Burra (atual EN 2);

c) Estrada de ligação do nó da V.L.A. de Estoi a Pechão/Olhão incluindo a variante a Estoi (atual EN 2 -6);

d) Estrada de ligação da estrada regional litoral ao aeroporto (atual EN 125 -10).

2 – As infraestruturas rodoviárias projetadas referidas no n.º 1 do artigo 22.º do capítulo I do presente título e a seguir indicadas, uma vez executadas, classificar-se-ão na categoria referida no presente artigo:

a) Variante à cidade de Faro;

b) Ligação do nó da V.L.A. de Estoi para norte e para sul, variante a Coiro da Burra/Estoi;

c) Variante a Campina;

d) Variante ao Patação;

e) Nova via de ligação ao porto comercial de Faro.

3 – O dimensionamento do espaço -canal regional é definido pela plataforma das vias que o compõem e por uma faixa adjacente com a largura de 50 m para cada lado, a contar do eixo da via.

4 – Os pontos de acesso à via regional devem distanciar entre si no mínimo de 500 m.

5 – Na faixa adjacente referida no n.º 3 do presente artigo apenas é permitida a construção de caminhos de acesso de acordo com o ponto anterior e vedações aligeiradas, afastadas, no mínimo, de 10 m das respetivas bermas.

Artigo 78.º

Espaço canal intermunicipal

1 – O espaço -canal intermunicipal é suportado no concelho pelos troços das seguintes vias:

a) Estrada de ligação de Loulé a Olhão, através do concelho de Faro, ligando os núcleos de Valados, Santa Bárbara de Nexe e Estoi, incluindo as respetivas variantes (atuais EM 520 -1, 520 -2 e 516).

2 – As infraestruturas rodoviárias projetadas referidas no n.º 1 do artigo 22.º do capítulo I do presente título e a seguir indicadas, uma vez executadas, classificar-se-ão na categoria referida no presente artigo:

a) Variante à EM 520 -1 em Valados;

b) Variante à EM 520 -1 em Santa Bárbara de Nexe;

c) Variante à EM 520 -2 em Coiro da Burra.

3 – O dimensionamento do espaço -canal intermunicipal é definido pela plataforma das vias que o compõem e por uma faixa adjacente com a largura de 40 m para cada lado, a contar do eixo da via.

4 – Os pontos de acesso à via Intermunicipal devem distanciar entre si, no mínimo, de 300 m.

5 – Na faixa adjacente referida no n.º 3 do presente artigo apenas é permitida a construção de caminhos de acesso de acordo com o número anterior e vedações aligeiradas, afastadas no mínimo de 10 metros das respetivas bermas.

SUBSECÇÃO II

Do espaço -canal ferroviário

Artigo 79.º

Âmbito

O espaço -canal ferroviário é constituído pelo conjunto da ferrovia e faixa adjacente com 10 m de largura, medida para cada lado da via a partir da crista dos taludes de escavação ou da base dos taludes de aterro.

Artigo 80.º

Faixa adjacente

1 – A faixa adjacente à plataforma da ferrovia constitui espaço *non edificandi*, com exceção das obras de construção ou manutenção de atravessamentos, a realizar pelas entidades competentes.

2 – (*Revogado*).

CAPÍTULO V

Das infraestruturas viárias

Artigo 81.º

Âmbito

1 – As infraestruturas viárias são constituídas pelo conjunto de rodovias municipais que asseguram a mobilidade e acessibilidade no território e pelas vias urbanas.

2 – As infraestruturas viárias integram as seguintes categorias, de acordo com a função e características das vias que as constituem:

a) Municipais principais – conjunto de rodovias e áreas adjacentes estruturantes da ocupação do território, com funções predominantes de transporte/mobilidade, que asseguram as ligações principais no interior do concelho;

b) Municipais secundárias – conjunto de rodovias e áreas adjacentes, com funções de transporte e acessibilidade, como distribuidoras e coletoras de tráfego de e para a rede municipal principal;

c) Municipais locais – conjunto de vias com funções predominantes de distribuição local, que compreendem as vias urbanas e todas as restantes vias não incluídas nas categorias atrás referidas – vias rurais.

Artigo 82.º

Faixas adjacentes

As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem espaços *non edificandi*, com exceção dos acessos às vias e de vedações aligeiradas, de acordo com o disposto nos artigos seguintes.

Artigo 83.º

Municipais principais

1 – As infraestruturas viárias municipais principais são suportadas pelas seguintes vias:

a) Estrada de ligação de Santa Bárbara de Nexe a Faro (atual EM 520);

b) Estrada de ligação do nó de Estoi a Raposeiras (atual EM 523);

c) Estrada de ligação de Estoi/Conceição (atual EM 519);

d) Estrada de ligação de Faro/Bela Curral/Pechão (atual EM 522);

e) Estrada de ligação de Braciais/Conceição/Caliços/Bela Curral (atuais EM 2003, CM 1315, EM 519 - 1, CM 1316).

2 – O dimensionamento da Infraestrutura viária municipal principal é definido pelos seguintes parâmetros:

- a) Faixa mínima de rodagem – 7m;
- b) Bermas e valetas – 1m para cada lado da faixa de rodagem;
- c) Faixa adjacente – 25m para cada lado a contar do eixo da via.

Artigo 84.º

Municipais secundárias

1 – As infraestruturas viárias municipais secundárias são suportadas pelas seguintes vias:

- a) Estrada de ligação de Santa Bárbara de Nexe a Gorjões (atual EM 520);
- b) Estrada de ligação de Gorjões/Agostos/Raposeiras (CM 1305);
- c) Estrada de ligação de Estoi/Azinheiro/Alcaria Cova/Alcaria Branca/Estoi (atuais EM 517, CM 1312 e CM 1314);
- d) Estrada de ligação de Mata Lobos/Bela Salema/Vale da Rosa (atuais EM 520 -4, CM 1309).

2 – As infraestruturas rodoviárias projetadas a seguir indicadas, uma vez executadas classificar-se-ão na categoria referida no presente artigo:

- a) Ligação de Mata Lobos à zona da estação de tratamento de lixo.

3 – O dimensionamento da Infraestrutura viária municipal secundária é definido pelos seguintes parâmetros:

- a) Faixa mínima de rodagem – 6m;
- b) Bermas e valetas – 1m de berma para cada lado da faixa de rodagem, acrescido das valetas;
- c) Faixa adjacente – 15 m para cada lado a contar do eixo da via.

Artigo 85.º

Municipais locais

1 – As infraestruturas viárias municipais locais são suportadas pelas seguintes vias:

- a) Vias rurais – estradas e caminhos do concelho não integrados nos espaços urbanos e urbanizáveis, nem nas categorias referidas;
- b) Vias urbanas que constituem os arruamentos dos espaços urbanos e urbanizáveis.

2 – O dimensionamento da infraestrutura viária municipal local suportada por vias rurais é definido de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Faixa mínima de rodagem – 4 m;
- b) Bermas e valetas, mínimo – 0,5m para cada lado da faixa de rodagem;
- c) Faixa adjacente – 12 m para cada lado a contar do eixo da via.

3 – Os planos municipais de ordenamento do território de nível inferior e as operações de loteamento devem classificar as vias urbanas em primárias, vias de distribuição, e de acesso, ficando a respetiva construção ou retificação sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Vias urbanas primárias:

Largura mínima da faixa de rodagem -7 m;

Largura desejável da faixa de rodagem – 10,5 m;

Estacionamento exterior à faixa de rodagem;

De ambos os lados da faixa de rodagem, deverão ser executados passeios pavimentados, de largura variável em função do tipo de utilização do loteamento, de largura desejável de 2 m mas nunca inferior a 1,5 m, podendo excetuar -se os casos referidos na alínea f) do n.º 3 do presente artigo;

- b) Vias urbanas de distribuição:

Largura mínima da faixa de rodagem: 6 m, com exceção das vias nas áreas Industriais, onde a largura mínima será de 7 m;

Largura desejável da faixa de rodagem – 7 m;

Estacionamento exterior à faixa de rodagem;

De ambos os lados da faixa de rodagem, deverão ser executados passeios pavimentados, de largura variável em função do tipo de utilização do loteamento, de largura desejável de 2 m mas nunca inferior a 1,5 metros, podendo excetuar -se os casos referidos na alínea f), do n.º 3 do presente artigo;

- c) Vias urbanas de acesso:

Largura mínima da faixa de rodagem – 6 m;

Largura desejável da faixa de rodagem – 7 m;

Estacionamento integrado nas faixas de rodagem, preferencialmente apenas numa das vias;

De ambos os lados da faixa de rodagem deverão ser executados passeios pavimentados, de largura variável em função do tipo de utilização do loteamento, de largura desejável de 2 m mas nunca inferior a 1,5 m, podendo excetuar -se os casos referidos na alínea f), do n.º 3 do presente artigo;

- d) Para a determinação das faixas elementares de rodagem, deverão utilizar-se as larguras mínimas de 3 m e máxima de 3,5 m;

- e) Dados os condicionamentos existentes, que dificultam a utilização das larguras desejáveis, é de admitir a utilização das larguras mínimas das faixas de rodagem, desde que se garanta a uniformização dos perfis ao longo das vias;
- f) Nos espaços urbanizáveis a reestruturar e nas áreas de edificação dispersa de densidade inferior a 5 fogos/ha, as vias de acesso local poderão ter faixas de rodagem de largura inferior ao mínimo estabelecido na alínea c), desde que seja garantida a segurança de circulação, em face da diretriz e perfil da via;
- g) De ambos os lados da faixa de rodagem, deverão ser executados passeios pavimentados, de largura variável em função do tipo de utilização do loteamento, de largura desejável de 2 m mas nunca inferior a 1,5 m, podendo excetuar -se os casos referidos na alínea anterior;
- h) Nos espaços urbanizáveis para fins industriais e comerciais as faixas destinadas a estacionamento longitudinal às vias de distribuição, deverão possuir uma largura mínima de 3 m.
- i) Nos espaços urbanizáveis para fins industriais e comerciais, o raio de concordância das vias não poderá ser inferior a 15 m.
- j) Nos restantes espaços o raio de concordância das vias não deverá ser inferior a 8 m, podendo excetuar -se os casos referidos na alínea f) do presente artigo.

CAPÍTULO VI

Da gestão

SECÇÃO I

Das cedências e compensações

Artigo 86.º

Cedências

1 - As parcelas de terreno destinadas à cedência para estacionamento, espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos, terão as áreas definidas de acordo com os parâmetros estabelecidos no presente Regulamento para cada classe de espaço.

2 - As parcelas destinadas a arruamentos têm as características estabelecidas no capítulo V do presente Regulamento.

Artigo 87.º

Compensações

Para aplicação das compensações em espécie previstas no n.º 4 do artigo 44.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, deverão ser adotados como mínimos, 50 % das áreas estabelecidas no artigo anterior, sendo o pagamento em numerário correspondente ao valor de mercado das mesmas.

Artigo 88.º

Infraestruturas e equipamentos privados

Nas operações de loteamento em que as infraestruturas e equipamentos tenham natureza privada, o respetivo dimensionamento é o constante no artigo anterior.

SECÇÃO II

Núcleos de desenvolvimento turístico

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 89.º

(Revogado.)

Artigo 89.º-A

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

1 - Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 22.º -E, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve, 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, dispondo a unidade territorial do Litoral Sul e Barrocal de uma dotação de 8 400 camas.

Artigo 89.º-B
Princípio do concurso público

1 – A criação de NDT está sujeita a concurso público, com parecer prévio do Observatório do PROT Algarve, para escolha de uma proposta que será objeto de um acordo base, reduzido a escrito, entre o município e o promotor, com vista à elaboração de plano de pormenor ou plano de urbanização para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

2 – O acordo base 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) As regras de 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 garantias 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.

Artigo 89.º-C
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 da Internet da Câmara Municipal, num jornal de âmbito nacional e num jornal de âmbito local.

Artigo 89.º-D
Documentos base

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

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

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

Artigo 89.º-E
Júri

1 – O concurso é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal, do qual a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e 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;
- c) Definir os fatores e eventuais subfatores e fixar a respetiva ponderação 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 89.º-F
Concorrentes

1 – Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou coletivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais do 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 lhe seja atribuída a criação de NDT.

Artigo 89.º-G
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 de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação urbanística, económica e social e ambiental:

a) Critérios de qualificação urbanística:

- i) Área de solo mínima do NDT;
- ii) Área máxima urbanizável;
- iii) Densidade bruta máxima correspondente a cada área urbanizável;

- iv) Composição urbana com nucleações que traduzem menores extensões de infraestruturas para a globalidade do NDT;
- v) Proporção mínima de camas turísticas que integram o NDT;
- vi) Compatibilidade entre as características de ocupação de uso do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico;
- vii) Acessos rodoviários adequados.
- b) Critérios de qualificação económica e social:
 - i) Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novos empreendimentos turísticos e de lazer;
 - ii) Carácter 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 89.º-H

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, e elaborando -se, no final, um relatório síntese.

Artigo 89.º-I

Critérios de avaliação das propostas admitidas

1 – As propostas admitidas são avaliadas segundo os critérios seguintes:

- a) Critérios de avaliação urbanísticos:
 - i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
 - 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 empreendimentos turísticos.
- b) Critérios de avaliação económica e social:
 - i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
 - 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 PROT Algarve;
 - 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 da gestão de resíduos;
 - vi) Adequação das soluções de minimização e compensações dos impactes 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 89.º-J

Deliberações 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 89.º-L

Regime de execução

1 – O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento territorial, para cuja execução será adotado o sistema adequado, com a celebração de um contrato de urbanização, no quadro do regime jurídico previsto no Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação

dada pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro e tendo em conta o acordo base de NDT celebrado.

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

Artigo 89.º -M

Princípio da legalidade

Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento territorial e na celebração de acordo base 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 acordo base de NDT não pode substituir o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo, ou dele prescindir;

d) O acordo base 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.

Artigo 90.º

(Revogado.)

Artigo 91.º

(Revogado.)

SUBSECÇÃO II

Da criação dos espaços urbanizáveis

Artigo 92.º

(Revogado.)

Artigo 93.º

(Revogado.)

SECÇÃO III

Das unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 94.º

Âmbito e objetivo

1 – A Unidade operativa de planeamento e gestão, adiante designada UOP, corresponde a uma unidade territorial que integra mais de uma classe de espaço, a qual, pelas suas características próprias, sejam elas do meio físico ou socioeconómicas, se individualizam em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal e que implicam medidas de intervenção específicas e coordenadas entre diversas entidades.

2 – As UOP constituem unidades indicativas para a elaboração de planos municipais de ordenamento do território e requerem medidas de gestão integradas por vários organismos e entidades. Estes planos deverão ser sujeitos a ratificação sempre que haja alteração das classes de espaço definidas no PDM.

- 3 – As UOP delimitadas na planta de síntese são as seguintes:
- a) UOP da zona urbanizável para fins comerciais do Guilhim – 1;
 - b) UOP da zona ribeirinha de Faro – 2;
 - c) UOP do pólo tecnológico – 3;
 - d) UOP da praia de Faro – 4;
 - e) UOP do porto comercial – 5;
 - f) (Revogado.)
 - g) UOP do parque urbano de Faro – 7;
 - h) (Revogado.)
 - i) UOP do Parque das Cidades – 9;
 - j) UOP da Horta dos Pardais – 10;
 - l) UOP do Largo de S. Luís – 11.

Artigo 95.º

Unidade operativa de planeamento e gestão da zona urbanizável para fins comerciais do Guilhim

- 1 – A UOP da área comercial do Guilhim delimitada na planta de síntese integra terrenos públicos e privados e destina-se à instalação de edifícios comerciais e de armazenamento, podendo incluir áreas de equipamentos e serviços públicos de nível supramunicipal.
- 2 – Esta UOP deverá ser sujeita a um plano municipal de ordenamento do território, no qual seja definida a eventual integração do futuro quartel do Guilhim ou a afetação dos respetivos terrenos a usos comerciais, conforme venha a ser estabelecido em programa a elaborar entre a Câmara Municipal, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e Ministério da Defesa.

Artigo 96.º

Unidade operativa de planeamento e gestão da zona ribeirinha de Faro

- 1 – A UOP da zona ribeirinha de Faro delimitada na planta de síntese, é constituída por terrenos públicos e privados destinados à instalação do novo parque público ribeirinho, do passeio ribeirinho e ainda à reconversão urbana da zona ribeirinha da cidade.
- 2 – Esta UOP deve ser objeto de planos de pormenor, com base em programas previamente acordados com as entidades intervenientes (Câmara Municipal, Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos, Parque Natural da Ria Formosa, Caminhos de Ferro Portugueses e proprietários privados) e de acordo com as regras de ocupação definidas no presente Regulamento para cada área específica.
- 3 – Os objetivos desta UOP são:
- a) No troço integrado na área do Parque Natural da Ria Formosa – divulgação dos valores naturais da ria aliada à criação de uma área de lazer para a população local;
 - b) No troço entre o parque ribeirinho e a doca de Faro – requalificar a ocupação urbana do espaço ribeirinho e integrar os projetos de reconversão das instalações industriais e ferroviárias e a remodelação e expansão das docas de recreio;
 - c) No troço que integra o percurso ribeirinho a nascente da doca atual e o Largo de São Francisco – definição da ocupação para o conjunto da área, incluindo o reordenamento do Largo de São Francisco e sua relação com a ria, novo cais de carreiras fluviais para ligação às Ilhas e tratamento da frente de ria, envolvendo as diversas entidades públicas e privadas interessadas na área.

Artigo 97.º

Unidade operativa de planeamento e gestão Pólo tecnológico

- 1 – A UOP do pólo tecnológico delimitada na planta de síntese, integra uma área de cerca de 60 ha destinados à instalação do futuro pólo tecnológico do Algarve, constituído por terrenos privados.
- 2 – A UOP do pólo tecnológico deve ser objeto de um plano municipal de ordenamento do território, a ratificar nos termos da legislação em vigor e elaborado com base num programa acordado com as diversas entidades com possível intervenção no empreendimento, nomeadamente, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, Direção Regional da Economia, Universidade do Algarve e organizações empresariais da região.
- 3 – O plano municipal de ordenamento do território referido no número anterior, não necessitará de ratificação se os respetivos índices urbanísticos se enquadrarem nas regras definidas no n.º 5 do artigo 68.º do presente Regulamento.

Artigo 98.º

Unidade operativa de planeamento e gestão da Praia de Faro

- 1 – A UOP da praia de Faro delimitada na planta de síntese, localiza-se no cordão arenoso da península do Ancão e integra o Parque Natural da Ria Formosa, incluindo uma área desafetada do domínio público marítimo.
- 2 – Esta UOP deve ser objeto de um plano de pormenor, a ratificar nos termos da legislação em vigor e a elaborar com base num programa acordado com as diversas entidades com possível intervenção no

empreendimento, nomeadamente, o Parque Natural da Ria Formosa, Câmara Municipal de Faro, Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e organizações empresariais com interesses na zona, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

Artigo 99.º

Unidade operativa de planeamento e gestão do porto comercial

A UOP do porto comercial delimitada na planta de síntese localiza -se no interior do Parque Natural da Ria Formosa, devendo ser objeto de um plano de pormenor, a ratificar nos termos da legislação em vigor e a elaborar com base num programa acordado com as diversas entidades com jurisdição na área.

Artigo 100.º

(Revogado.)

Artigo 101.º

Unidade operativa de planeamento e gestão do parque urbano de Faro

1 – A UOP do parque urbano de Faro deverá ser objeto de plano de pormenor com base num programa a elaborar pela Câmara Municipal, com vista à criação de um espaço verde público e respetivos equipamentos complementares.

2 – A criação do parque urbano de Faro implica a negociação prévia com os proprietários dos terrenos abrangidos, com vista à contratualização entre as partes interessadas, para efeitos de elaboração do plano de pormenor referido no n.º 1 do presente artigo, admitindo -se, neste caso, a possibilidade de atribuição de direitos de construção, precedida de loteamento, de acordo com as seguintes regras e parâmetros, a repartir proporcionalmente à área das propriedades afetadas:

Índice máximo de utilização bruto – 0,05;

Área máxima a afetar a urbanização – 10 % da área total;

Área mínima de construção – 15 000 m²;

Número máximo de pisos: três ou 9,5 metros de cércea;

Uso – habitação;

Tipologia – edifícios em banda ou isolados;

Infraestruturas – obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

3 – No caso da contratualização prevista no número anterior, se revelar inviável, a Câmara Municipal empreenderá sob a sua responsabilidade a elaboração do plano de pormenor previsto no n.º 1 do presente artigo, recorrendo, para o efeito, às disposições legais em vigor, no respeitante à posse de terrenos necessários, não se admitindo, neste caso, a possibilidade de atribuição de direitos de construção para habitação.

Artigo 102.º

(Revogado.)

Artigo 103.º

Unidade operativa de planeamento e gestão do Parque das Cidades

1 – Aplica -se a esta UOP o conteúdo do Plano de Pormenor do Parque das Cidades, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64 -A/2001, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 126, de 31 de maio.

2 – No caso de se verificar a suspensão deste plano, para efeitos de alteração ou revisão, aplicar -se -á o disposto no artigo 72.º e artigo 73.º do presente Regulamento.

Artigo 104.º

Unidade operativa de planeamento e gestão da Horta dos Pardais

1 – Aplica-se a esta UOP o conteúdo do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, registado através da Declaração n.º 230/2002, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 170, de 25 de julho.

2 – No caso de se verificar a suspensão deste plano, para efeitos de alteração ou revisão, aplicar -se -á o disposto no artigo 50.º do presente Regulamento.

Artigo 105.º

Unidade operativa de planeamento e gestão do Largo de S. Luís

1 – Aplica-se a esta UOP o conteúdo do Plano de Pormenor do Largo de S. Luís, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 134/2005, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 157, de 17 de agosto.

2 – No caso de se verificar a suspensão deste plano, para efeitos de alteração ou revisão, aplicar -se -á o disposto no artigo 50.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO VI

SECÇÃO IV

Artigo 106.º

Da legalização das operações urbanísticas no âmbito do Regime Excecional de Regularização das 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 regime consagrado neste diploma, uma decisão favorável ou favorável condicionada, tomada em sede de Conferência Decisória, 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- Quando as operações urbanísticas mencionadas nos números anteriores tenham por fundamento a necessidade de alteração da delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN), consideram-se excluídos os solos, devendo cumprir, cumulativamente, as condições estabelecidas no n.º 2 do presente artigo.

ANEXO I

Atividades Económicas no concelho de Faro com RIPM e Conferência Decisória Favorável ou Favorável Condicionada enquadradas no Regime Excecional de Regularização das Atividades Económicas aprovado pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 21/2016, de 19 de julho

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE/ TIPO DE ATIVIDADE ECONÓMICA	LOCALIZAÇÃO/ FREGUESIA	DELIBERAÇÃO DA CONFERÊNCIA DECISÓRIA
CARLOS ALBERTO GUERREIRO (Preparação, Conservação e Comércio por Grosso de Frutas e Produtos Hortícolas)	SÍTIO DO BREJO Conceição e Estoi	Conferência Decisória em 04/01/2017 FAVORÁVEL CONDICIONADA
METALGARVE - INDÚSTRIA DE SERRALHARIA LDA. (Serralharia)	BORDEIRA S. Bárbara de Nexe	Conferência Decisória em 23/11/2016 FAVORÁVEL CONDICIONADA
SUINICULTURA DA TORRE DE NATAL (Produção Pecuária)	TORRE NATAL Conceição e Estoi	Conferência Decisória em 17/03/2016 FAVORÁVEL CONDICIONADA
AUTO SALVADOS DO ALGARVE II, VEÍCULOS EM FIM DE VIDA LDA (Desmantelamento de Veículos Automóveis em fim de vida)	SR.ª DA SAÚDE Faro (Sé e S. Pedro)	Conferência Decisória em 14/06/2016 FAVORÁVEL CONDICIONADA
PARAFRUTAS - PRODUÇÃO E COMÉRCIO DE FRUTAS, LDA. (Atividade de Preparação e Conservação de Frutos (citricos) e Produtos Hortícolas)	MEDRONHAL Conceição e Estoi	Conferência Decisória em 20/09/2016 FAVORÁVEL CONDICIONADA
FRUTAS CASIMIRO - COMÉRCIO DE FRUTAS, LDA. (Preparação e Conservação de Frutos e Produtos Hortícolas)	VALE DE MOURO Faro (Sé e S. Pedro)	Conferência Decisória em 05/09/2016 FAVORÁVEL CONDICIONADA
CUSTÓDIA BENEDITA S. VALENTE (Pastelaria)	BELA CURRAL Conceição e Estoi	Conferência Decisória em 15/12/2017 FAVORÁVEL CONDICIONADA
CORDEIRO & FILHOS LDA. (Preparação e Conservação de Frutas e Produtos Agrícolas)	ARNEIRO Faro (Sé e S. Pedro)	Conferência Decisória em 02/03/2017 FAVORÁVEL
HORTOVITORINO CHAVECA LDA. (Atividade Agrícola: Cultura de Framboesas e Citrinos)	LOMBITA Conceição e Estoi	Conferência Decisória em 26/07/2019 FAVORÁVEL CONDICIONADA

CAPÍTULO VII
TRANSPosição DOS PLANOS ESPECIAIS DE ORDENAMENTO

Artigo 107.º

Regime

- 1- No território abrangido pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) - Vilamoura- Vila Real de Santo António - aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 103/2005, de 27 de junho e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 65/2016, de 19 de outubro -, e abrangido pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (PNRF) - aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 78/2009, de 2 de setembro -, aplicam-se as normas constantes nos Anexos II e III, do presente regulamento.
- 2- Sempre que se verifiquem dúvidas na compatibilização dos artigos e alíneas do POOC e do PNRF com a regulamentação do PDM de Faro, prevalecem as normas mais restritivas.

ANEXO II

TRANSPosição DO PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA (POOC) VILAMOURA - VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO

|...|

Artigo 11.º

Atividades interditas

Na área de intervenção do POOC são interditas as seguintes atividades:

- a) Alteração da morfologia do solo ou do coberto vegetal, com exceção das situações previstas no presente Regulamento;
- b) Extração de materiais inertes para venda ou comercialização;
- c) |...|
- d) |...|
- e) |...|
- f) |...|
- g) |...|
- h) |...|
- i) |...|
- j) |...|
- l) Instalação de aterros sanitários;
- m) |...|
- n) Instalação de todas as unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;
- o) Instalação de depósitos de lixo e de sucatas, lixeiras e nitreiras;
- p) Instalação de depósitos de materiais de construção e de produtos tóxicos ou perigosos;
- q) |...|
- r) |...|
- s) |...|
- t) |...|

Artigo 12.º

Atividades condicionadas

Considera-se compatível com o POOC a realização das seguintes atividades desde que devidamente autorizadas pela entidade competente e precedidas dos estudos necessários:

- a) |...|
- b) |...|
- c) |...|
- d) |...|
- e) |...|
- f) Instalação de novas indústrias ou ampliação das já existentes;
- g) |...|
- h) |...|
- i) |...|
- j) |...|
- l) |...|
- m) |...|
- n) |...|
- o) |...|

Artigo 13.º

Acessos à orla costeira

1 – O acesso à orla costeira fica sujeito às seguintes regras:

a) Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo, o livre acesso público é garantido nas condições previstas no presente Regulamento, não podendo as ocupações e obras de iniciativa privada, nomeadamente empreendimentos turísticos e obras de urbanização, impedir o exercício desse direito de acesso;

b) |...|

2 – O acesso rodoviário à orla costeira, sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica sujeito às seguintes regras:

a) Fora do solo urbano e dos espaços de equipamento não é permitida a abertura de novos acessos rodoviários;

b) Os acessos existentes não podem ser ampliados sobre as praias, dunas, arribas e áreas húmidas;

c) No solo urbano não é permitida a construção de novas vias marginais;

d) |...|

e) |...|

f) |...|

3 – |...|

a) |...|

b) |...|

c) |...|

d) |...|

|...|

Artigo 22.º

Restrições gerais

1- Sem prejuízo do disposto para as subcategorias de espaço e do disposto no n.º 2 do presente artigo, nos espaços naturais são interditas as seguintes atividades:

a) Realização de obras de edificação;

b) Abertura de novos acessos, alargamento ou impermeabilização dos existentes salvo se destinada a serviços de segurança ou emergência;

c) Construção de novas áreas de estacionamento, alargamento ou impermeabilização das existentes;

2 – |...|

a) |...|

b) |...|

c) |...|

3 – |...|

|...|

SUBSECÇÃO II

Outras categorias de espaço em solo rural

Artigo 34.º

Espaços florestais de proteção

1- |...|

2- |...|

3 – Para além do disposto no artigo 11.º, são ainda interditas as seguintes atividades:

a) Construção de quaisquer novas edificações;

b) Abertura de caminhos, exceto os estritamente necessários para a atividade florestal, percursos de descoberta da natureza e acesso a equipamentos públicos de interesse ambiental, em todos os casos mediante aprovação das entidades competentes;

c) Melhoria dos caminhos existentes, exceto os estritamente necessários para a atividade florestal, percursos de descoberta da natureza e acesso a equipamentos públicos de interesse ambiental, habitação e turismo em espaço rural, em todos os casos mediante aprovação das entidades competentes;

d) |...|

e) |...|

4- |...|

5 – Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação e ampliação de edificações destinadas a habitação e a turismo em espaço rural ou destinadas à instalação de equipamentos de interesse público, mediante aprovação das entidades legalmente competentes.

6 – Nas edificações destinadas a habitação e a equipamentos de interesse público admitem-se ampliações das construções existentes, até um máximo de 15 % da área impermeabilizada, com uma área bruta de construção máxima de 150 m² e sem aumento da cércea.

7 – Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, constitui exceção ao disposto no n.º 3 do presente artigo a construção de equipamentos públicos de interesse ambiental.

8 – As construções permitidas nos termos do disposto no n.º 7 estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) O acesso, o abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm que ser assegurados por sistema autónomo;
- b) A altura máxima, com exceção de depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é 6,5 m;
- c) O número máximo de pisos é de dois;
- d) O índice bruto de construção é de 0,03;
- e) A área bruta de construção máxima é de 150 m².

Artigo 35.º **Espaços agrícolas**

1- |...|
2 - |...|

- a) |...|
- b) |...|
- 3- |...|
- a) |...|
- b) |...|
- c) |...|
- 4- |...|
- a) |...|
- b) |...|

5 – Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável para as áreas agrícolas integradas na RAN, constituem exceção ao disposto no n.º 3 do presente artigo as construções com as seguintes finalidades, caso não haja alternativa de localização fora da área de intervenção do POOC:

- a) Apoio à atividade agrícola;
- b) |...|

6 – As construções permitidas nos termos do disposto no número anterior estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A parcela esteja legalmente constituída com a área mínima de cultura na RAN e 5000 m² fora da RAN;
- b) |...|
- c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é 3 m;
- d) O número máximo de pisos é um;
- e) O índice bruto de construção é 0,03;
- f) A área bruta de construção máxima é 150 m².

7 – Nas construções existentes devidamente licenciadas são permitidas obras de reconstrução, conservação e remodelação exclusivamente com as seguintes finalidades:

- a) Habitação;
- b) Turismo em espaço rural;
- c) Apoio à atividade agrícola;
- d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

8 – Nos casos referidos no número anterior, com exceção da alínea b), admitem-se ampliações das construções licenciadas até um máximo de 15 % de área impermeabilizada, com uma área bruta de construção máxima de 150 m² e sem aumento do número de pisos.

9 – Nos espaços agrícolas delimitados pela UOP2 do PDM de Olhão é permitida a construção de hotéis até uma área máxima global de construção de 15 000 m² e uma volumetria máxima de três pisos, associados a um equipamento desportivo.

|...|

Artigo 37.º **Espaços edificados a renaturalizar**

1- |...|
2- |...|
a) |...|

- i) |...|
- ii) |...|
- b) |...|
- c) |...|
- d) |...|
- i) |...|
- ii) |...|
- e) |...|
- 3- |...|
- 4- |...|
- a) |...|
- b) |...|
- c) |...|
- d) |...|
- e) |...|
- f) |...|

5 – As áreas objeto de ações de renaturalização passarão a estar sujeitas ao regime aplicável às categorias de espaço natural envolventes.

6 – Nestes espaços, para além do disposto no número anterior, são interditas todas as obras de edificação.

Artigo 38.º **Espaços edificados a reestruturar**

- 1- |...|
- 2- |...|
- 3- |...|
- a) |...|
- b) |...|
- c) |...|
- d) |...|
- e) |...|
- f) |...|
- 4- |...|
- 5- |...|

6 – Nesta categoria de espaço são interditas novas construções ou a ampliação das existentes, salvo as ações de realojamento previstas no presente Regulamento.

|...|

Artigo 41.º **Definição**

1 – São estabelecidas as seguintes faixas de proteção da linha da costa, constantes da planta de síntese:

- a) Faixas de proteção em litoral de arriba;
- b) Faixas de proteção em litoral baixo e arenoso.

2 – Estas faixas constituem áreas de salvaguarda da evolução natural da linha da costa.

3 – As restrições relativas às faixas de proteção da linha de costa aplicam-se cumulativamente com as regras relativas às respetivas classes e categorias de espaço identificadas na planta de síntese.

- 4- |...|
- 5- |...|
- 6- |...|
- 7- |...|

Artigo 42.º **Restrições gerais**

Nas faixas de proteção da linha de costa aplicam-se as seguintes restrições:

- a) |...|
- b) |...|
- c) 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.

Artigo 43.º

Faixas de proteção em litoral de arriba

1- |...|

2 – As faixas destinadas a absorver a erosão são definidas em direção a terra e têm uma largura total de 140 m medidos a partir da crista da arriba, aplicando-se ainda aos trechos arenosos adjacentes, que integram a mesma unidade de dinâmica costeira.

3 – As faixas de proteção em litoral de arriba encontram-se identificadas na planta de síntese e cartografadas nos planos de praia, sem prejuízo da aplicação no terreno.

4 – As faixas de proteção em litoral de arriba subdividem-se em:

- a) Faixas de proteção exterior, na alta praia (para o mar);
- b) Faixas de ocupação interdita (para terra);
- c) Faixas de ocupação ligeira (para terra).

|...|

Artigo 45.º

Faixas de ocupação interdita

1 – As faixas de ocupação interdita, com a largura de 70 m, lançadas para terra a partir da crista da arriba, destinam-se a absorver a erosão adjacente ao bordo da arriba.

2 – Estas faixas não se encontram cartografadas, aplicando-se diretamente no terreno.

3 – Nestas faixas deve ser planeada uma remoção programada das construções existentes.

4 – Nestas faixas aplicam-se as seguintes regras:

- a) É interdita qualquer edificação, amovível ou não, exceto as que se encontram previstas nos planos de praia;
- b) |...|
- c) |...|

Artigo 46.º

Faixas de ocupação ligeira

1 – As faixas de ocupação ligeira, com a largura de 70 m, lançadas para terra a partir do limite da faixa de ocupação interdita, destinam-se a limitar os fatores de instabilidade na vizinhança imediata das arribas e a absorver a erosão adjacente à faixa de ocupação interdita.

2 – Nesta faixa são permitidas construções ligeiras e áreas de lazer equipadas, desde que previstas nos projetos a desenvolver no âmbito das UOPG e dos planos de praia.

3 – Nestas faixas aplicam-se as seguintes regras:

- a) É interdita qualquer construção fixa e indismontável, exceto apoios de praia e ou equipamentos, ou outras estruturas que se revistam de interesse público como miradouros ou centros interpretativos e desde que previstos nos projetos a desenvolver no âmbito das UOPG e dos planos de praia;
- b) As drenagens e infraestrutura de saneamento existentes nestas áreas devem ser ligadas à rede geral ou adotadas soluções que garantam a inexistência de infiltrações no subsolo.
- c) |...|

|...|

ANEXO III

TRANSPOSIÇÃO DO PLANO DE ORDENAMENTO DO PARQUE NATURAL DA RIA FORMOSA (PONRF)

|...|

Artigo 7.º

Atos e atividades interditas

Na área de intervenção do POPNRF, para além das interdições previstas em legislação específica e sem prejuízo das disposições do presente Regulamento para as áreas sujeitas a regimes de proteção, são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) A instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2, com exceção dos estaleiros navais;
- b) A instalação de empreendimentos turísticos, exceto os que revistam a tipologia de empreendimentos de turismo da natureza;
- c) A atividade pecuária em regime de produção intensiva, designadamente a instalação de suiniculturas, aviculturas ou quaisquer outras explorações similares;
- d) |...|
- e) |...|
- f) |...|
- g) |...|
- h) |...|

- i) A instalação de unidades destinadas ao armazenamento e tratamento de resíduos;
- j) A instalação de novas explorações para a extração de inertes nos termos previstos no artigo 45.º;
- l) A realização de obras que impliquem alteração do leito e das margens das ribeiras;
- m) |...|
- n) |...|
- o) |...|
- p) |...|
- q) |...|
- r) |...|
- s) |...|

|...|

Artigo 12.º

Disposições específicas das áreas de proteção parcial

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 7.º, nas áreas de proteção parcial são interditas as seguintes atividades:

- a) |...|
- b) A realização de operações de loteamento, bem como de quaisquer obras de construção ou de ampliação;
- c) |...|
- d) |...|
- e) |...|
- f) |...|
- g) A abertura de caminhos;
- h) O alargamento ou modificação da plataforma dos caminhos existentes, exceto os estritamente necessários para a atividade florestal, percursos interpretativos e acessos a equipamentos públicos de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental, habitação e turismo de natureza, em todos os casos mediante aprovação das entidades competentes;
- i) A instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3.

2– |...|

3 – Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução e alteração de edificações destinadas exclusivamente aos seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Empreendimentos de turismo de natureza;
- c) Apoio à atividade agrícola;
- d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

|...|

Artigo 14.º

Disposições específicas das áreas de proteção complementar do tipo I

1– |...|

a) |...|

b) |...|

2– |...|

a) |...|

b) |...|

c) |...|

d) |...|

3 – A autorização dos atos e atividades previstos na alínea b) do número anterior 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;
- c) Área de construção máxima de 30 m² por unidade mínima de cultura.

4 – Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução e alteração de edificações destinadas exclusivamente aos seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Empreendimentos de turismo de natureza;
- c) Apoio à atividade agrícola;
- d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

5 – Nas áreas de proteção complementar do tipo I são igualmente admitidas obras de construção e ampliação destinadas aos usos previstos nas alíneas a) e b) do número anterior, desde que observem o disposto no artigo 41.º.

|...|

Artigo 20.º

Disposições específicas das áreas de proteção parcial do tipo I

1 – Nas áreas de proteção parcial do tipo I são interditas as seguintes atividades:

- a) |...|
- b) As 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, desde que autorizados pelo ICNB, I. P.
- c) |...|
- d) |...|
- 2– |...|
- 3– |...|
- 4– |...|

|...|

Artigo 22.º

Disposições específicas das áreas de proteção parcial do tipo II

1 – 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 infra -estruturas de apoio às atividades económicas de salinicultura, 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.
- 2 – Com exceção das construções previstas nos planos de praia, nas áreas de proteção parcial do tipo II, as infra -estruturas 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.

3 – Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação e alteração de edificações destinadas a turismo de natureza 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.

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

- 5– |...|
- 6– |...|
- 7– |...|

|...|

SUBSECÇÃO IV

Áreas de proteção complementar

Artigo 24.º

Disposições específicas das áreas de proteção complementar

- 1 – Nas áreas de proteção complementar são interditas as obras de construção e ampliação, com exceção das consideradas necessárias para apoio aos estabelecimentos de culturas marinhas.
 - 2 – A autorização das obras previstas no número anterior pelo ICNB, I. P., depende da verificação das seguintes condições:
 - a) Serem construções amovíveis ou ligeiras;
 - b) O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia eléctrica, caso não exista rede pública, serem assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável;
 - c) As construções terem apenas um piso;
 - d) 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.
- |...|

SUBSECÇÃO V

Espaços edificados a reestruturar

Artigo 39.º

Turismo

- 1– |...|
 - 2 – No Parque Natural da Ria Formosa são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos de turismo da natureza:
 - a) Empreendimentos de turismo de habitação;
 - b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
 - c) Parques de campismo e de caravanismo.
 - 3 – É permitida a instalação de outras tipologias de empreendimentos de turismo da natureza para além das previstas no número anterior desde que as respetivas áreas urbanizáveis se situem fora da área de intervenção do POPNRF.
 - 4– |...|
- |...|

Artigo 41.º

Edificações e equipamentos

- 1– |...|
- 2– |...|
- 3– |...|
- 4– |...|
- 5 – Nas áreas de proteção complementar do tipo I da área terrestre, as obras de construção e ampliação devem respeitar índices de construção iguais ou inferiores a 0,03.
- 6 – Para além do disposto no número anterior, nas áreas de proteção complementar do tipo I da área terrestre, a emissão de parecer favorável pelo ICNB, I. P., depende da observação dos seguintes critérios:
 - a) Nas obras de construção e ampliação destinadas a habitação não são permitidas:
 - i) Subdivisões das parcelas rústicas inferiores a 5000 m²;
 - ii) Áreas brutas de construção superiores a 150 m²;
 - iii) Altura total da edificação superior a 6,5 m, acima da cota natural do terreno;
 - iv) Número de pisos superior a dois, sem nenhum elemento na cobertura, não podendo a área do último piso ocupar mais que 60 % da área do piso inferior;
 - b) As obras de ampliação destinadas a habitação podem ser feitas até uma área bruta de construção máxima de 150 m² e não podem contemplar aumento do número de pisos;
 - c) As obras de construção ou ampliação destinadas a empreendimentos de turismo de natureza apenas são permitidas quando se verificarem cumulativamente os seguintes requisitos:
 - i) O empreendimento tem de se integrar numa área mínima contínua de 5 ha;
 - ii) A área bruta de construção máxima não pode exceder 500 m²;
 - iii) O número de pisos não pode ser superior a dois.
- 7 – Excetuam -se do disposto nos números anteriores as obras de construção de equipamentos públicos de ensino ou de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental.

8 – Sem prejuízo do disposto na alínea e) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 22.º, os projetos de campos de golfe que venham a ser instalados na área do Parque Natural da Ria Formosa devem observar o manual de boas práticas ambientais de campos de golfe, designadamente:

- a) Preservar as zonas de coberto vegetal natural, nomeadamente os habitats naturais protegidos pela legislação nacional e comunitária;
- b) Evitar a perturbação de espécies animais residentes;
- c) Utilizar espécies vegetais autóctones da região na plantação ou recuperação do coberto;
- d) Restringir o consumo de água e a utilização de fertilizantes químicos e pesticidas;
- e) Evitar alterações de topografia, movimentação ou compactação dos solos.

Artigo 42.º

Infraestruturas viárias

1 – Na área do Parque Natural da Ria Formosa as infraestruturas viárias obedecem aos seguintes condicionamentos:

- a) Fora do solo urbano e dos espaços de equipamento não é permitida a abertura de novos acessos rodoviários;
- b) Os acessos existentes não podem ser ampliados sobre as praias, dunas, arribas e áreas húmidas;
- c) No solo urbano não é permitida a construção de novas vias marginais;
- d) Nos espaços naturais os acessos às praias efetuam -se através das vias existentes, que podem terminar em áreas de estacionamento ou de retorno;
- e) |...|
- f) |...|
- g) |...|
- 2- |...|
- 3- |...|

|...|

Artigo 47.º

Património cultural

1 – Integram o património cultural classificado os imóveis e as zonas especiais de proteção identificados na carta de condicionantes do POPNRF e no anexo II do presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

2 – Os sítios de património arqueológico existentes na área do Parque Natural da Ria Formosa encontram -se identificados no anexo III do presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

3- |...|

4 – Nos locais identificados no anexo III, quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento e ou movimentação de terras ficam condicionados à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia e acompanhamento arqueológico, devidamente autorizados nos termos da legislação em vigor, devendo ser definidas as medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.

5- |...|

|...|