

2022



Câmara Municipal de Faro

Departamento de
Infraestruturas e
Urbanismo/DOT/SOT

[TERMOS DE REFERÊNCIA]

1ª Alteração do Plano de Pormenor da Lejana



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

INDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. OPORTUNIDADE	3
3. ENQUADRAMENTO LEGAL	4
4. ÁREA DE INTERVENÇÃO	5
5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	7
6. OBJECTIVOS GERAIS	18
7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	19
8. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO	22
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	24
10. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	24
11. ELEMENTOS A ENTREGAR E CONDIÇÕES A OBSERVAR	25
12. ANEXOS	25

FIGURA 1 - ÁREA DE INTERVENÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA LEJANA..... 5

FIGURA 2 – PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA LEJANA, COM LIMITE DAS ZONAS A ALTERAR 6



1. INTRODUÇÃO

O plano de pormenor da Lejana (PPL) foi aprovado pela assembleia municipal de Faro em 07 de outubro de 2020 e publicado na 2ª série o Diário da República nº234, de 2 de Dezembro de 2020, através do edital nº 1234/2020.

O PPL teve já uma correção material, publicada através do Aviso nº 17940/2021, na 2ª série do DR nº 185, de 22 de Setembro de 2021.

Pelo registo nº 28130, de 27-07-2021, o Município de Faro recebeu uma exposição enquadrada no direito de participação previsto no artigo 6º do RJIGT propondo a celebração de um contracto para planeamento destinado a um procedimento de dinâmica para o PPL, sob a forma de alteração, com o objectivo de introduzir alterações na área titulada pelo alvará de loteamento nº9/81, em nome de Construções Urbalgar, LDA., para promoção de um projecto na área dos serviços/habitação relacionados com serviços de saúde / habitação residencial / equipamentos de saúde.

A dinâmica dos planos territoriais decorre de procedimentos subsequentes à sua aprovação inicial, tais como a alteração, com enquadramento no artigo 118º do RJIGT e, em reunião de câmara pública, realizada no dia 20-09-2021, a Câmara Municipal deliberou dar início ao procedimento de formação do contrato para planeamento para a 1ª alteração do PPL.

O presente documento pretende dar a conhecer o enquadramento e a fundamentação inerente à oportunidade de elaboração da 1ª Alteração do Plano de Pormenor da Lejana.

Nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 119.º conjugado com o artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o presente documento apresenta ainda os termos de referência para a elaboração da 1ª Alteração do PPL, onde se estabelecem, entre outros, os objectivos programáticos e o prazo de elaboração.



2. OPORTUNIDADE

O nº3 e seguintes do artigo 47º da Lei de Bases, consagra que os particulares interessados na elaboração, alteração ou revisão de um plano de urbanização ou de plano de pormenor podem apresentar proposta de contracto para planeamento aos municípios, sem que esta contratualização prejudique o exercício dos poderes públicos de planeamento, as garantias procedimentais de intervenção de outras entidades públicas ou de participação dos interessados, nem a observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis, ficando a formação do contracto sujeita a publicitação e a realização de discussão pública.

Este direito foi concretizado no RJIGT, através dos seus artigos 6º, 79º, 80º e 81º, que consagram que a câmara municipal por obrigar-se através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à assembleia municipal, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor.

A deliberação de início do procedimento de formação do contracto para planeamento manifesta a concordância com o conteúdo da proposta no estrito cumprimento do interesse público da mesma por ser compatível com os interesses municipais na perspectiva do correcto ordenamento do território, ou seja, “...o poder de planeamento é um poder público indisponível e alienável, exactamente porque em causa estão sempre subjacentes a definição das estratégias municipais e do interesse público da coletividade e não de estratégias e interesses privados de alguns.”¹

Considerou a Câmara Municipal que a intenção de integrar serviços de saúde na área do PPL, ainda que de natureza privada, permite acautelar a conhecida e pública dificuldade que a região do Algarve tem em dar resposta adequada às necessidades de saúde da população residente e também da população sazonal que caracteriza a região pela sua natureza eminentemente turística.

Considerou ainda a Câmara Municipal que por uma questão de economia processual, um procedimento de alteração ao PPL deveria ainda incluir o tratamento mais adequado dos espaços habitacionais consolidados 3, correspondentes às frentes edificadas que confinam com a Estrada da Senhora da Saúde

¹ In, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de Maio, Comentado, 2016, Fernanda Paula Oliveira, Editora Almedina, pág. 257, anotação ao artigo 81º do RJIGT.



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

e com a Rua do Alportel, cuja necessidade de alteração foi identificada no âmbito do procedimento de correção material.

Ainda, de acordo com preceito definido pelo nº 1 do artigo 76º e nº2 do artigo 88º, após publicação em Diário da República da deliberação de Câmara, decorre um período, não inferior a 15 dias, para formulação de sugestões ou reclamações por parte dos cidadãos, com a respectiva divulgação na comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da internet da Câmara Municipal.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Faro para efeitos do disposto no nº 1 do artigo 119.º conjugado com o artigo 76.º do RJIGT, consubstancia os Termos de Referência para a **1ª Alteração do Plano de Pormenor da Lejana**.

Aplicam-se os Decretos Regulamentares nº 5/2019, de 27 de Setembro, nº 10/2009, de 29 de maio e nº 15/2015, de 19 de agosto, relativos, respectivamente, a conceitos de urbanismo e ordenamento do território, cartografia e classificação e qualificação do solo.

Dado o âmbito da alteração que se propõe considera-se que a mesma tem enquadramento no disposto na alínea a) do nº 2 do artigo 115.º e do artigo 118.º do RJIGT, nos termos dos quais a “alteração (...) dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respectiva área de intervenção e decorre (...) da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas (...) no plano”.

Atento o âmbito da alteração aqui em causa, e não obstante a dimensão da área que será alvo da mesma, que irá corresponder a toda a área de intervenção do PPL, considerando o disposto no artigo 120.º do RJIGT e atentos os critérios referidos no artigo 3.º do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, e com base nos fundamentos constantes do capítulo 7 do presente documento, entende-se que a 1ª Alteração do PPL não deve ser sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica.



4. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção da 1ª Alteração do PPL incide na totalidade da área de intervenção do Plano, com cerca de 43 ha afectos ao perímetro urbano de Faro, pertence à freguesia de S. Pedro, e que integra, parcial ou totalmente, diversas urbanizações resultantes de operações de loteamentos urbanos.

A área de intervenção é limitada a sul pela Av. Calouste Gulbenkian; a poente pela Estrada Srª da Saúde; a Norte pela urbanização titulada pelo Alvará nº1/04 e ao futuro da 3ª circular de Faro; e a nascente pela EN2/Estrada do Alportel, conforme figura seguinte:



Figura 1 - Área de Intervenção da Alteração do Plano de Pormenor da Lejana



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

Em concreto pretende-se efectuar uma alteração aos usos e ao desenho urbano da área integrada no alvará de loteamento nº 9/81, ocupada pelos actuais lotes A, B e D, resultantes de uma alteração ao loteamento, ocorrida em 2014, bem como optimizar a solução preconizada para a categoria dos espaços habitacionais consolidados 3 ao nível da ocupação edificada e das áreas de cedência, em articulação com a envolvente, por se considerar que a solução consagrada ao nível da planta de implantação e do regulamento não favorecem nem clarificam a execução do Plano.

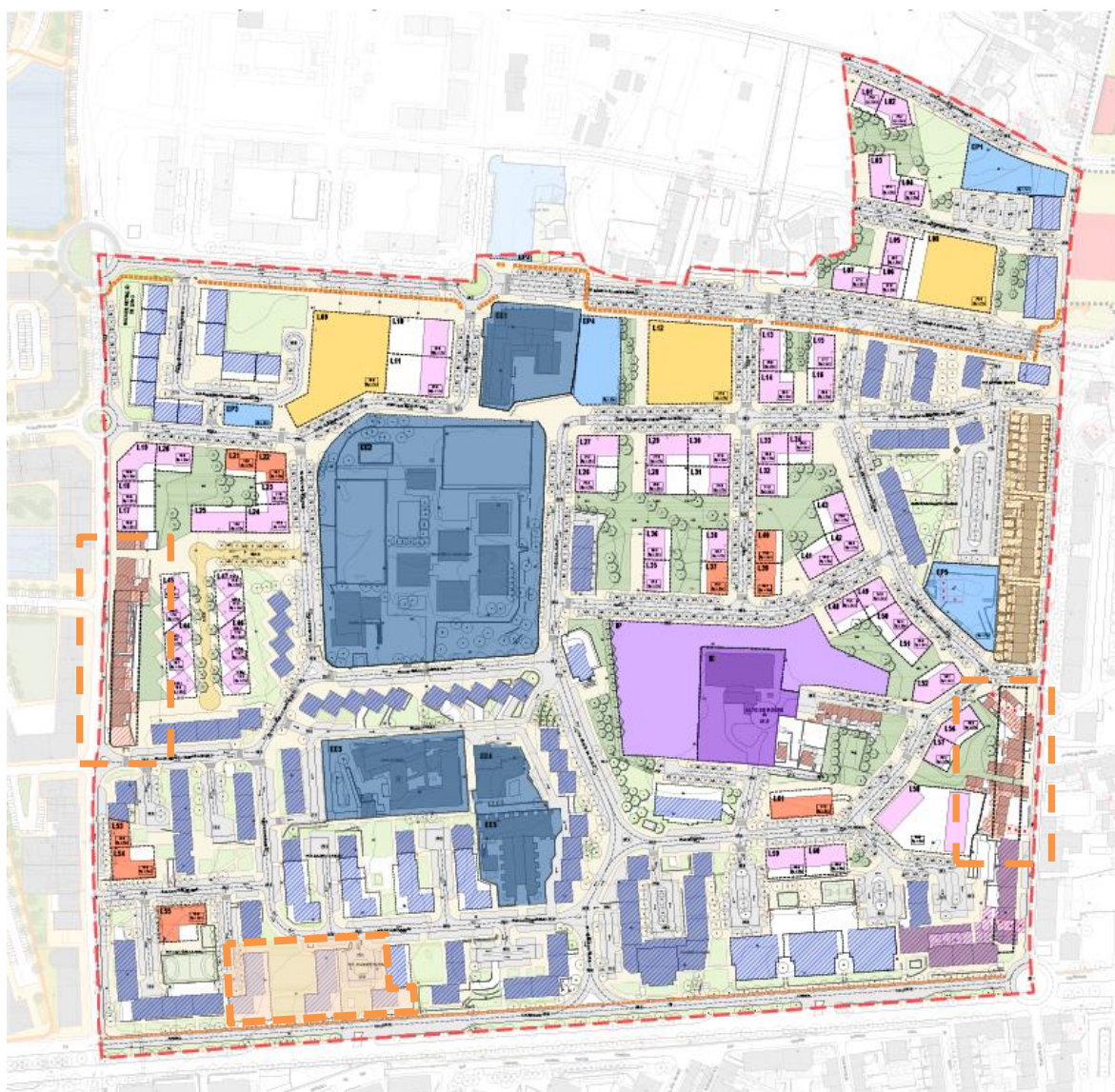


Figura 2 – Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Lejana, com limite das zonas a alterar



5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

No processo de alteração do plano serão ponderados nos diversos âmbitos, os planos, programas e projectos para a área em causa, bem como os que resultam da execução do plano em vigor, de modo a assegurar as necessárias compatibilizações.

Tal como consagra o nº 4 do artigo 76.º do RJIGT, a elaboração de planos municipais obriga a identificar e a ponderar os programas, os planos e os projectos, com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações.

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

O PNPOT, aprovado pela Lei nº 58/07, de 4 de Setembro, na redacção em vigor, corresponde a um IGT de âmbito nacional onde foram identificadas as opções e prioridades de intervenção em matéria de ordenamento do território, orientações para os instrumentos de âmbito nacional e programa de políticas, ao nível regional e municipal.

Este IGT procedeu ao diagnóstico das várias regiões e respectivas estratégias que, no caso do Algarve, foram transpostos para o PROT Algarve, e definiu orientações de âmbito municipal traduzindo no programa de acção um conjunto de medidas prioritárias para cada tipo de IGT, nomeadamente para os planos municipais.

Apesar de a maior parte das medidas definidas no Quadro III do PNPOT se enquadrarem ao nível do PDM, algumas têm também tradução ao nível dos planos de pormenor. As que se consideram mais pertinentes ao nível da área de intervenção deste Plano são as seguintes:

- Implementar as orientações expressas no programa nacional para as alterações climáticas, nomeadamente as relacionadas com eficiência energética de edifícios;
- Promover um desenvolvimento urbano mais compacto e policêntrico, contrariar a construção dispersa, estruturar a urbanização difusa e incentivar o reforço das centralidades;
- Dinamizar redes de equipamentos coletivos e programas que promovam a integração dos grupos mais vulneráveis face à pobreza e à exclusão social;



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

- Desenvolver as redes de infraestruturas, de equipamentos e de serviços de suporte à acessibilidade e à mobilidade reforçando a mobilidade aos cidadãos com deficiência;
- Desenvolver formas de participação activa durante a elaboração das propostas dos planos.

Plano Regional De Ordenamento Do Território Do Algarve (PROT)

O PROT, aprovado pela RCM nº 102/07, de 3 de Agosto, na redacção em vigor, é um plano estratégico de âmbito regional sendo que a sua estratégia constitui o quadro de referência para a elaboração dos planos municipais e, de acordo com este, a “requalificação dos espaços construídos e a estruturação urbanística de novas áreas deverão ser, preferencialmente, asseguradas por planos de pormenor ou de urbanização a elaborar.”

O PROT define orientações de carácter regional e também de carácter local, que poderão desde já ser absorvidas pelos planos de pormenor em elaboração, pelo que se transcrevem as orientações com aplicação directa ao concelho de Faro e que, pelas suas características deverão ser ponderadas na elaboração deste Plano:

- “Promover a urbanização faseada e programada, seja em situações de crescimento seja de consolidação dos espaços urbanos, de forma a assegurar a sua adequada infraestruturização e dotação em equipamentos coletivos, a aplicação de mecanismos de perequação compensatória”;
- Regras aplicáveis à qualificação dos perímetros urbanos das quais se destaca a necessária dotação de infraestruturas, equipamentos coletivos e espaços exteriores recorrendo, para tal, à aplicação de mecanismos de distribuição equitativa de encargos e benefícios, e a eliminação de barreiras arquitectónicas, salvaguardando as condições de acessibilidade da população com mobilidade condicionada;
- As faixas para construção de ciclovias/percursos cicláveis devem ser previstas em todas as figuras de plano e projectos que regulamentam as operações urbanísticas no território;
- Os planos municipais devem assegurar mecanismos necessários para a implementação de medidas, e o estabelecimento de parcerias, no sentido da inovação tecnológica, que visem a promoção da qualidade do ar;
- Prever-se a aplicação de normas referentes à proteção civil.



Plano Director Municipal De Faro (PDM)

O PDM, aprovado pela RCM nº 174/95, de 19 de Dezembro, na redacção em vigor, no seu relatório identifica “Princípios de Ordenamento para o Sistema Urbano de Faro” que, no âmbito deste Plano, importa realçar.

O PDM foi desenvolvido tendo por base 5 objectivos principais, sendo eles:

- Reforçar Faro como capital regional;
- Apoiar o desenvolvimento das atividades económicas do concelho e da região;
- Defender e desenvolver a qualidade cultural, ambiental e paisagística do concelho;
- Ordenar o povoamento do concelho com vista a melhorar o quadro de vida da população;
- Mobilizar as forças sociais para o desenvolvimento do concelho.

Os princípios de ordenamento para o “Sistema Urbano de Faro”, segundo o relatório do PDM, assentam nas tendências de crescimento urbano e na sua reorientação, na reorganização da estrutura urbana da cidade de Faro destacando-se, para efeitos deste Plano, as seguintes propostas:

- Ordenar a localização das funções terciárias e administrativas (públicas e privadas) que procuram instalar-se em Faro, ou que necessitem expandir, através da oferta de uma nova área de qualidade e forte imagem urbana (Nova área de terciário e serviços);
- Estabilizar e requalificar as áreas residenciais existentes, actualmente sujeitas a fortes pressões de reconversão e densificação, proporcionando-lhes também uma melhor integração urbana;
- Densificar novas áreas residenciais dentro do perímetro urbano garantindo adequados níveis de equipamentos e de espaços públicos.

De acordo com a Planta de Ordenamento – Síntese do PDM, sobre a área de intervenção deste Plano incidem as seguintes categorias de espaços:

- Espaço Urbano Estruturante IA – Sistema Urbano de Faro, ao qual se aplica o teor dos artigos 46.º a 50.º do regulamento do plano;
- Espaço Urbanizável de Expansão IA, ao qual se aplica o teor dos artigos 57.º a 61.º do regulamento do plano.



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

De acordo com a Planta de Condicionamentos Especiais encontra-se uma conduta adutora e colectores nos limites da área do plano.

Na Planta de Condicionantes encontra-se a Servidão Aeronáutica, constituída pelo Decreto-Lei nº 51/80, de 25 de Março.

Plano Estratégico De Faro 2025

O PEF2025 visa criar um rumo orientador e convergente para o desenvolvimento económico e social do concelho nos próximos anos, assegurando as melhores condições de vida.

Apresentam-se como grandes objectivos estratégicos:

- Tornar o território mais competitivo, acolhedor e atractivo;
- Atrair novos residentes pela criação de postos de trabalho mais qualificados e centrados na iniciativa privada;
- Assegurar as melhores condições de vida, tornando Faro um concelho onde sabe bem viver;
- Potenciar o uso dos nossos recursos, de forma sustentável.

Os quais têm tradução nas seguintes medidas que julgamos ter em conta no âmbito deste Plano:

- Assegurar que as novas áreas de expansão urbana assumem elevados níveis de qualidade urbanística / implementando as adequadas regras de desenvolvimento e gestão urbana;
- Apostar na revitalização das zonas históricas e outros espaços urbanos / utilizando mecanismos de demonstração e estímulo e criando os adequados instrumentos de incentivo à regeneração urbana;
- Criar novas áreas e espaços de lazer para incremento da vivência dos espaços públicos urbanos / promovendo o aparecimento de novas áreas qualificadas para a prática do desporto, do lazer e vivência humana.

O PEF2025 identifica ainda os seguintes projectos prioritários que se julgam transversais e a ter em conta no âmbito deste Plano:

- Rede de ciclovias municipal



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

Divisão de Ordenamento do Território

- Implementar a Estrutura Verde do Faro
- Áreas de desporto e lazer
- Programa de eficiência energética na iluminação pública
- Sistema de gestão integrada de infraestruturas e serviços públicos urbanos
- Parque habitacional para pessoas carenciadas.

Plano de Estrutura Verde do Sistema Urbano Faro/Montenegro (PVF/M)

O Plano Verde de Faro/Montenegro pretende proceder à revisão da Carta Verde elaborada pelo GAT de Faro, em 1995, e apesar de ainda não se encontrar concluído, já possui um conjunto de elementos gráficos e uma versão de regulamento provisório que reflectem um primeiro esboço da proposta e que foram, inclusivamente, objecto de consulta pública.

Os princípios orientadores do plano baseiam-se:

- Nos valores naturais, culturais e paisagísticos que, na sua diversidade e interdependência, constituem a Estrutura Ecológica;
- Na gestão territorial que deverá, simultaneamente, salvaguardar as funções ecológicas dos valores naturais, culturais e paisagísticos e garantir o aproveitamento das suas potencialidades para o usufruto das populações.

Plano de Mobilidade Sustentável Do Concelho De Faro

O PMSF foi elaborado pela Universidade do Algarve e tem o objectivo de estudar e propor iniciativas que contribuam para a redução da necessidade de deslocação por veículo motorizado, através da apresentação das seguintes medidas:

- Melhor articulação e complementaridade entre as diversas componentes de transportes;
- Criação de redes funcionais e atractivas para os modos pedestre e ciclista;
- Validação das condições de estruturação da rede de transportes que sirvam os espaços urbanos do concelho, num formato compatível com uma estratégia de desenvolvimento sustentável para o concelho de Faro;
- Fomentar uma maior eficiência nas redes e respetivas infraestruturas dos transportes públicos;
- Estudar novas soluções de gestão de espaço urbano que assegurem melhores níveis de mobilidade nas deslocações individuais para todos;



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

Divisão de Ordenamento do Território

- Verificar as condições e meios de reforçar a oferta de transportes públicos, no quadro de uma política de proteção ambiental e para o bem-estar da população;
- Promover uma maior complementaridade e integração dos diferentes modos de transporte, estudando as condições de implementação a curto e médio prazo, de novos interfaces intermodais;
- Preparar um plano de iniciativas que promovam as deslocações a pé e um maior uso da bicicleta;
- Preparar um plano de atividades de sensibilização colectiva para um uso acrescido dos transportes públicos.

Plano de Mobilidade e Transportes (PMT)

O PMT foi recentemente aprovado e é um instrumento que visa estabelecer a estratégia global de intervenção em matéria de planeamento e gestão da mobilidade urbana e transportes.

O PMT possibilitará definir um conjunto de acções e medidas que contribuam para a implementação e promoção de um modelo de mobilidade mais sustentável que seja compatível com o desenvolvimento económico e indutor de uma maior coesão social.

Simultaneamente, este plano terá de ver vertidas e compatibilizadas as principais estratégias desenhadas para a região do Algarve, não fosse Faro a capital administrativa desse território.

Plano de Adaptação às Alterações Climáticas da Comunidade Intermunicipal do Algarve

O Plano de Adaptação às Alterações Climáticas da Comunidade Intermunicipal do Algarve (PIAAC-AMAL) está alinhado com os principais objetivos da Estratégia Europeia de Adaptação às Alterações Climáticas (EEAAC) e da Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAAAC2020), contribuindo para:

- Melhorar o nível de conhecimento sobre as alterações climáticas;
- Implementar medidas de adaptação;
- Promover a integração da adaptação em políticas setoriais, através de ações que promovam a contínua implementação de soluções baseadas no melhor conhecimento técnico-científico e em boas práticas nacionais e internacionais.

O PIAAC-AMAL tem como visão:



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

O Algarve uma região resiliente ao clima em mudança, sustentado na procura continuada de conhecimento científico e das melhores práticas de adaptação às alterações climáticas.

O Plano de Adaptação às Alterações Climáticas da Comunidade Intermunicipal do Algarve tem como principais objetivos:

- Melhorar o nível de conhecimento sobre o sistema climático do Algarve, e as relações diretas e indiretas que o clima e as suas alterações têm nos setores considerados prioritários (Recursos Hídricos, Agricultura, Biodiversidade, Economia, Energia, Florestas, Saúde Humana, Segurança de Pessoas e Bens, Transportes e Comunicações, Zonas Costeiras e Mar);
- Reduzir a vulnerabilidade do Algarve aos impactos das alterações climáticas e aumentar a capacidade de resposta com base em políticas de adaptação, assentes no aprofundamento contínuo do conhecimento e da monitorização;
- Integrar a adaptação às alterações climáticas em políticas setoriais e nos instrumentos de gestão do território, com incidência na região do Algarve;
- Promover a adaptação com base na evidência demonstrada por estudos científicos e boas práticas, nacionais e internacionais;
- Promover o envolvimento e potenciar sinergias entre as várias partes interessadas no processo de adaptação às alterações climáticas, apelando à participação informada dos diferentes agentes locais e fortalecendo parcerias entre entidades e organismos públicos e privados responsáveis pela gestão da Comunidade Intermunicipal do Algarve.

As opções e medidas de adaptação identificadas no âmbito do PIAAC-AMAL foram organizadas sectorialmente, em conformidade com a ENAAC 2020: Recursos Hídricos; Agricultura; Biodiversidade; Economia; Energia; Florestas; Saúde Humana; Transportes e Comunicações; Segurança de Pessoas e Bens; e Zonas Costeiras e Mar.

Este documento é de grande relevância pela informação que fornece ao nível da adaptação às alterações climáticas, nos procedimentos de elaboração ou dinâmica dos IGT, estando em sintonia com as orientações estratégicas constantes da nova Lei de Bases, que assume explicitamente o desenvolvimento sustentável, a resiliência do território, a eficiência energética e carbónica e a prevenção de riscos coletivos como fins primordiais da política de ordenamento do território em Portugal.



Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas

O plano municipal de adaptação às alterações climáticas interliga-se com o Plano de Adaptação às Alterações Climáticas da Comunidade Intermunicipal do Algarve (PIAAC-AMAL). O PIAAC-AMAL procura aumentar a resiliência de todo o território da região do Algarve e as populações aos efeitos das alterações climáticas, entendendo-se a resiliência como a capacidade que um determinado sistema tem para manter a sua identidade, absorvendo as mudanças internas e os choques ou perturbações externas.

Ao nível do Município de Faro, as projeções climáticas para o território apontam para uma potencial diminuição da precipitação total anual e para um potencial aumento das temperaturas, em particular das máximas, intensificando a ocorrência de verões mais quentes e secos, um aumento da frequência de ondas de calor e a ocorrência de fenómenos extremos com eventos de precipitação intensa e/ou muito intensa.

O plano de adaptação climática compreende a determinação de um conjunto de ações que visam a adaptação ou mitigação dos efeitos destas alterações. Estas ações refletem a preocupação do Município ao nível do desenvolvimento sustentável e relacionam-se com os setores da educação e sensibilização ambiental, da sensibilização para a população em geral, da monitorização, avaliação e vigilância, das infraestruturas verdes, da gestão sustentável da floresta, do ordenamento e gestão dos recursos fluviais e também das espécies florestais e agrícolas, controlo de pragas e doenças agroflorestais, entre outros.

A estratégia municipal de adaptação às alterações climáticas foca os seguintes sectores, considerados prioritários:

- Agricultura, Florestas e Pescas
- Biodiversidade
- Energia e Indústria
- Ordenamento do Território e Cidades
- Recursos Hídricos
- Saúde Humana
- Segurança de Pessoas e Bens
- Turismo e Zonas Costeiras

E encontra-se estruturada em 4 objetivos principais:



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

Divisão de Ordenamento do Território

- Informação e conhecimento: constitui a base de todo o exercício de adaptação às alterações climáticas e foca-se sobre a necessidade de consolidar e desenvolver uma base científica e técnica sólida;
- Reduzir vulnerabilidades e aumentar a capacidade de resposta: constitui o fulcro desta estratégia e corresponde ao trabalho de identificação, definição de prioridades e aplicação das principais medidas de adaptação;
- Participar, sensibilizar e divulgar: identificar o imperativo de levar a todos os agentes sociais o conhecimento sobre alterações climáticas e a transmitir a necessidade de ação e, sobretudo, suscitar a maior participação possível por parte desses agentes na definição e aplicação desta estratégia;
- Cooperar a nível internacional – abordar as responsabilidades em matéria de cooperação internacional na área da adaptação às alterações climáticas.

Dando resposta aos seguintes desafios:

- Integrar a adaptação às alterações climáticas em processos de planeamento e decisão de agentes locais e regionais;
- Sensibilizar os agentes locais;
- Aumentar a capacidade de incorporação de medidas de adaptação e mitigação nos seus instrumentos de planeamento locais;
- Assegurar que estratégias se adequam às especificidades territoriais;
- Garantir a participação ativa de diversos agentes nas diversas fases do desenvolvimento da estratégia.

As medidas de adaptação consideradas prioritárias para o Município são as seguintes:

Conservação e recuperação de habitats e zonas florestais de grande valor natural;

Promoção do ordenamento florestal e a sua gestão, aumento da área sujeita a planos de gestão florestal e valorização dos produtos de base florestal no âmbito da economia verde e da construção sustentável;

Monitorização, modelação e sistemas de previsão e gestão de desastres;

Gestão de áreas protegidas e classificadas através de uma gestão integrada com as diferentes entidades, controlo de espécies invasoras, aumento do cultivo de terrenos abandonados e reconversão de povoamentos instalados em condições ecológicas desajustadas, utilizando espécies melhor adaptadas e menos combustíveis, promovendo a diversidade de espécies e mosaicos de gestão de combustível;



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

Promoção do uso eficiente da água, redução de desperdício, criação de alternativas ao nível do fornecimento e promoção de sistemas de retenção e reutilização de água;

Reabilitação de ribeiras, galerias ripícolas e zonas húmidas e promoção de limpeza e regularização das linhas de água;

Implementação e monitorização de medidas referentes à salvaguarda das zonas costeiras e monitorização dos impactos da evolução da cunha salina e da subida do nível médio do mar;

Elaboração de planos de gestão e de resposta assim como atualização dos existentes;

Ordenamento territorial que promova a construção de novas áreas urbanas através da adoção de soluções que minorem os efeitos da exposição a temperaturas extremas e prolongadas tendo em conta a morfologia e a orientação dos edifícios e das ruas, espaços e corredores verdes e de sombreamentos na cidade e na sua envolvente, etc;

Educação, sensibilização e capacitação dos munícipes e dos serviços para situações de emergência face a ondas de calor / temperaturas extremas e criação de guias Municipais com informação sobre medidas bioclimáticas e estratégias de adaptação em edifícios;

Promoção da reabilitação urbana e modernização de redes; Dinamização de iniciativas de mobilidade partilhada como o car sharing, bikesharing e car pooling e adequação da oferta de transportes à procura (linhas e serviços urbanos em minibus, serviços de transporte flexível em áreas/períodos de baixa e aumento da “pedonalidade” e do uso de bicicleta;

Adequada seleção das árvores em meio urbano e monitorização do estado destas;

Desenvolvimento de sistema de monitorização de alergénios presentes na atmosfera, implementação de rede de monitorização da qualidade do ar com modelo de previsão da poluição atmosférica que incorpore um sistema de alerta à população e sistema de vigilância e controlo de doenças derivadas dos efeitos do calor extremo;

Criação de mapas de vulnerabilidades locais com a temperatura ambiente, que identifiquem quais as zonas urbanas mais afetadas e identificação de zonas de risco, focos de população vulnerável e identificação de áreas de emergência;

Promoção do ordenamento florestal e a sua gestão e aumento da área sujeita a planos de gestão florestal;



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

Condicionamento e criação de regras específicas à construção em zonas propícias a inundações, diminuição da impermeabilização dos solos e melhoramento das condições de escoamento;

Adoção de ferramentas de apoio à gestão da mobilidade e de sistemas e tecnologias de informação de apoio à mobilidade e comunicação, dirigidos aos utentes (generalização da informação em tempo real nas paragens, portais de informação ao público, apps para dispositivos móveis);

Promoção da sustentabilidade energética no espaço público e sistemas urbanos, incluindo a eficiência energética da iluminação eficiente e dos sistemas urbanos de água e saneamento.

Carta Arqueológica

A carta arqueológica elaborada é encarada como instrumento de gestão do território para o concelho, tendo como objectivos:

- Detectar, assinalar e caracterizar áreas de dispersão de vestígios de ocupação humana e locais de potencial arqueológico, ameaçados pela expansão do urbanismo;
- A identificação dos sítios arqueológicos e a sua inserção no SIG municipal tem em vista a salvaguarda dos bens arqueológicos e patrimoniais e a minimização de impactos sobre estes, desde a fase de concepção e avaliação de projectos com impacte territorial.

Do projecto de carta arqueológica, resultou a elaboração de um catálogo de 78 sítios arqueológicos, sendo que nenhum dos mesmos se localiza na área de intervenção deste Plano.

Carta de Ruído

Elaborada no âmbito do estipulado no Decreto-Lei nº 146/2006, de 31/07 e no Decreto-Lei nº 9/2007, de 17/07 (Regulamento Geral do Ruído), a cartografia do ruído ambiente exterior é um instrumento indispensável à integração da componente acústica do ambiente no ordenamento do território sendo que, com base na cartografia do ruído, é possível evidenciar as zonas do território onde é excedido um limite de ruído regulamentar, inviabilizando assim o licenciamento de novas zonas residenciais, escolas ou hospitais; zonas do território com ocupação sensível e que ultrapassam em mais de 5 dB(A) o limite de ruído regulamentar. A cartografia do ruído permite ainda a apreciação preliminar de impactes acústicos.



6. OBJECTIVOS GERAIS

A 1ª Alteração do PPL não irá sofrer alterações dos objetivos programáticos originais, mas irá integrar novos objetivos, da seguinte forma:

Objetivos originais:

- a) Reorganizar e articular a estrutura urbana da Lejana;
- b) Valorizar as entradas da cidade de Faro, promovendo a qualificação / concretização dos principais eixos viários e restantes infraestruturas urbanísticas;
- c) Valorizar / otimizar o espaço público e as áreas de utilização colectiva;
- d) Propiciar o desenvolvimento de usos compatíveis com o uso habitacional, designadamente, os usos comercial / terciário e turístico.

Objetivos novos:

- e) Reorganização do desenho urbano, na área abrangida pelo loteamento titulado pelo alvará nº 9/81, para implementação de edificações destinadas a serviços de saúde ou residencial, em articulação com a estrutura viária existente;
- f) Optimização da solução preconizada para os espaços habitacionais consolidados 3, ao nível da ocupação edificada e das áreas de cedência, em articulação com a solução envolvente.



7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acordo com a legislação em vigor a avaliação ambiental não é obrigatória em procedimentos de elaboração de planos de pormenor, desde que se conclua que não são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente (artigo 78º do RJGT), cabendo à Câmara Municipal a qualificação da elaboração de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (nº 2 do artigo 78º do RJGT conjugado com o nº 2 do artigo 3º do Regime da AAE).

Assim sendo apresenta-se a seguinte matriz de análise, com base nos critérios definidos no anexo ao Decreto-lei nº 232/2007 de 15 de Junho na sua actual redacção, onde se demonstra que as alterações propostas não são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de Alteração do Plano de Pormenor da Lejana
Critérios do plano ou programa, tendo em conta, nomeadamente:	
O Grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projectos e outras actividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afectação de recursos.	Trata-se de um Plano de Pormenor já em vigor desde Dezembro de 2020. Que tem exclusivamente solo urbano.
O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia.	A proposta de alteração será desenvolvida em total compatibilidade com os instrumentos de gestão e planeamento territorial de hierarquia superior.
A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável.	Considerando que o desenvolvimento sustentável assenta em três pilares (ambiental, económico e social), podemos afirmar que face ao contexto pandémico que o país enfrenta e aos novos contextos socioeconómicos é necessário captar investimento privado que consiga recuperar a economia e que surja também alinhada com o Plano de Recuperação e Resiliência (resiliência, transição climática, transição digital).



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa	As alterações propostas não originam problemas ambientais.
A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	A proposta não tem como objectivo a implantação de legislação em matéria do ambiente por não terem sido identificadas necessidades específicas nesse âmbito.

Crítérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de Alteração do Plano de Pormenor da Lejana
Características dos impactes e da área susceptível de ser afectada	
A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não aplicável.
A natureza cumulativa dos efeitos;	Não aplicável.
A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável.
Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	A proposta de alteração não implicará alterações neste âmbito.
A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população susceptível de ser afectada;	A alteração proposta é por questões de evolução económica e social, não estando previsto o uso de serviços / habitação relacionados com saúde nos lotes em alteração, contribuindo assim para um desenvolvimento mais sustentável, logo uma melhoria da qualidade de vida da população residente e visitantes.



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

Valor e a vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, devido a:	
i) Características naturais específicas ou património cultural;	i) Não aplicável;
ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;	ii) Não aplicável;
iii) Utilização intensiva do solo;	iii) Não estão previstas alterações significativas do solo;
Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	Não aplicável.

Conforme descrito anteriormente da fundamentação da isenção de Avaliação Ambiental é possível concluir que:

- A intervenção do PP incide numa área cuja localização não apresenta elevado grau de vulnerabilidade ao nível da qualidade ambiental (trata-se de solo urbano) e é insusceptível de gerar efeitos significativos no ambiente;
- O presente plano objectiva ordenar por forma a acautelar a compatibilização do tecido urbano existente e futuro, bem como harmonizar a relação do edificado/espço público;
- A realização de operações urbanísticas encontra-se subordinada ao cumprimento da legislação em vigor em matéria de ambiente, pelo que os ajustamentos que promovam a realização das mesmas encontram-se assim acautelados.

Entende-se que:

A Proposta de Elaboração da Alteração do Plano de Pormenor da Lejana, não implica nem produz efeitos significativos no ambiente, pelo que se considera que o presente capítulo fundamenta a isenção do procedimento de Avaliação Ambiental nos termos e para os efeitos do disposto nos números 1 e 2 do artigo 78º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 80/15, de 14 de Maio, e no artigo 3º do Decreto-Lei 232/2007, de 15 de Junho, na sua redacção actual.



8. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O período de participação preventiva, nos termos do artigo 76º e do nº2 do artigo 88º do RJIGT, é fixado em 15 dias corridos (incluindo sábados, domingos e feriados) a iniciar após a publicação do Aviso em Diário da República (II série).

Estima-se que o prazo para a elaboração do Plano de Pormenor, seja de 12 meses. Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos do Plano decorrentes de períodos dependentes de outras entidades, de acordo com o seguinte faseamento:

Fase 1 – Deliberação de Alteração do Plano

- Deliberação da Câmara Municipal de Faro de início do procedimento de alteração do PP e abertura de um período de participação, num período de 15 dias, de acordo com o nº 2 do artigo 88º (RJIGT), e período de discussão pública da proposta de contrato para planeamento, de acordo com o nº 3 do artigo 81.º do mesmo diploma;
- Publicação da Deliberação de Câmara em Diário da República (II série) e a sua divulgação através da comunicação social, na PCGT e na respetiva página da Internet, segundo os termos do nº 1 do artigo 76º (RJIGT).

Fase 2 – Elaboração da alteração do Plano de Pormenor e Acompanhamento

- Elaboração da Proposta de alteração do PP de acordo com os artigos 101º, 102º e 107º (RJIGT), num prazo máximo de 2 meses, solicitando à CCDR-Algarve o acompanhamento considerado necessário para a sua elaboração, nos termos do 2 do artigo 86º (RJIGT);
- Apresentação da Proposta de alteração do PP, acompanhada dos eventuais pareceres emitidos, à CCDR-Algarve para proceder, no prazo de 20 dias, à conferência de serviços, de acordo com o descrito no nº 3 do artigo 86º. Deverá ser convocada com 10 dias de antecedência em relação à data da sua realização, e acompanhada da proposta de alteração do PP;
- Acta e pareceres das entidades, remetidos à Câmara Municipal de Faro pela CCDR-Algarve, no âmbito da Conferência Procedimental;
- Reuniões de Concertação, que poderão ser promovidas pela Câmara Municipal de Faro, caso se justifique, nos 20 dias subsequentes à realização da conferência procedimental, com as entidades que hajam formalmente discordado das soluções da proposta de alteração do PP, de acordo com o descrito no nº 1 do artigo 87º (RJIGT);



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

- Ajustes da Proposta de alteração do PP, após a recepção da acta da conferência procedimental ou da concertação, durante um período máximo de 20 dias.

Fase 3 – Discussão Pública

- A Câmara Municipal de Faro delibera a abertura do período de discussão pública;
- Discussão Pública com abertura através de aviso a publicar no Diário da República, por um período não inferior a 20 dias e a divulgar através de anúncio na comunicação social, na PCGT e na respetiva página da Internet com a antecedência de 5 dias, de acordo com o descrito no nº 2 do artigo 89º e na alínea a) do nº 4 artigo 191º (RJIGT). Será facultada a Proposta de alteração do Plano acompanhada dos eventuais pareceres emitidos, acta da conferência procedimental e resultados da concertação;
- Ponderação sobre as reclamações, sugestões e pedidos de esclarecimento e resposta nos termos dos números 3, 4, 5 e 6 do artigo 89º (RJIGT);
- Divulgação dos resultados da ponderação da Discussão Pública nos termos do nº6 do artigo 89º (RJIGT).

Fase 4 – Versão final da Proposta de alteração do Plano

- Elaboração da versão final da Proposta de alteração do PP, prazo máximo de 20 dias, ao abrigo do nº 6 do artigo 89º (RJIGT).

Fase 5 – Aprovação da Proposta de alteração do Plano

- Aprovação pela Assembleia Municipal da proposta de alteração do PP, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal de Faro, nos termos do nº 1 do artigo 90º (RJIGT), após a qual considera-se concluída a elaboração da Proposta de alteração do Plano (nº 1 do artigo 92º).

Fase 6 - Publicação e Depósito

- Envio da alteração do PP para Publicação em Diário da República e depósito, através da plataforma informática (SSAIGT) nos termos do nº 4 do artigo 191º (RJIGT) e artigo 6º da Portaria nº 245/2011, de 22 de junho, subsequente à conclusão do procedimento, num prazo máximo de 2 meses, de acordo com o nº 2 do artigo 92º (RJIGT);



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

Divisão de Ordenamento do Território

- Divulgação da alteração do PP na página da Internet da Câmara Municipal de Faro, no boletim municipal, caso exista, bem como em dois jornais diários e num semanário de grande expansão nacional, de acordo com o nº 2 do artigo 192º (RJIGT).

9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração da alteração do Plano de Pormenor da Lejana, constituída nos termos do Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de Novembro, assume um carácter multidisciplinar, é coordenada por um dos seus membros e integra especialistas na área de arquitectura, engenharia civil, urbanismo, engenharia electrotécnica e direito.

10. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

Os elementos que constituem a 1ª Alteração do PPL correspondem ao seu conteúdo material e documental que compreende todos os estudos e relatórios sectoriais realizados, as propostas apresentadas em cada fase, incluindo a versão final da alteração do Plano, e ainda, os documentos que forem alterados, corrigidos ou melhorados.

O conteúdo material e documental da 1ª Alteração do PPL será constituído pelos elementos identificados nos artigos 102º e 107º, respectivamente, da versão actual do RJIGT, e ainda, por outros elementos que venham a ser entendidos como necessários a uma melhor gestão e implementação do Plano.

Todas as peças gráficas deverão estar conforme as regras constantes no Decreto-Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, ou outro que lhe seja subsequente, e georreferenciadas sob o sistema PT-TM06/ETRS89, ou outro devidamente identificado e compatível com o sistema de informação geográfica da Câmara Municipal de Faro.

Na primeira fase de elaboração da 1ª Alteração do PL dever-se-á utilizar cartografia que dê cumprimento às disposições do Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, e demais disposições regulamentares aplicáveis e devidamente homologados pela Direção Geral do Território.



11. ELEMENTOS A ENTREGAR E CONDIÇÕES A OBSERVAR

No final de cada fase da 1ª Alteração do PPL serão entregues pela equipa técnica 2 (dois) processos, em suporte físico (papel) e 1 exemplar em suporte digital, para apreciação pela Câmara Municipal de Faro e pelas entidades externas que se devam pronunciar, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), no âmbito da qual tramitará o procedimento.

No final de cada uma das fases da alteração do Plano, e para as sessões públicas que vierem a ocorrer, a equipa elaborará uma apresentação do trabalho desenvolvido e da proposta de alteração do Plano, em formato digital e/ou outros que venham a ser considerados mais adequados.

Todos os documentos entregues deverão ser apresentados em formato digital, e as peças desenhadas devem ser entregues nos formatos “DXF” ou “DWG”, “Shp”, em conformidade com disposto no Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, ou outro que lhe seja subsequente.

As peças escritas deverão empregar os conceitos técnicos aprovados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou outro subsequente, e serão entregues nos formatos “Word for Windows”, Excel, PDF ou outros que sejam considerados mais adequados, sendo que deverá ainda constar uma versão de todas as peças escritas e desenhadas em formato PDF.

Toda a informação alfanumérica associada à cartografia, deverá vir estruturada num sistema de gestão de base de dados relacional, com vista à sua futura integração no Sistema de Informação Geográfica Municipal.

12. ANEXOS

- Planta de enquadramento da área de intervenção do Plano de Pormenor da Lejana;
- Planta de Implantação do PPL;
- Planta de Condicionantes do PPL;
- Regulamento do PPL



Município de Faro

Nº Emissão:

Data: 07/06/2022

Escala: 1/10000



Planta de Enquadramento

Área de pretensão delimitada a vermelho pelo requerente

Sistema de Coordenadas:

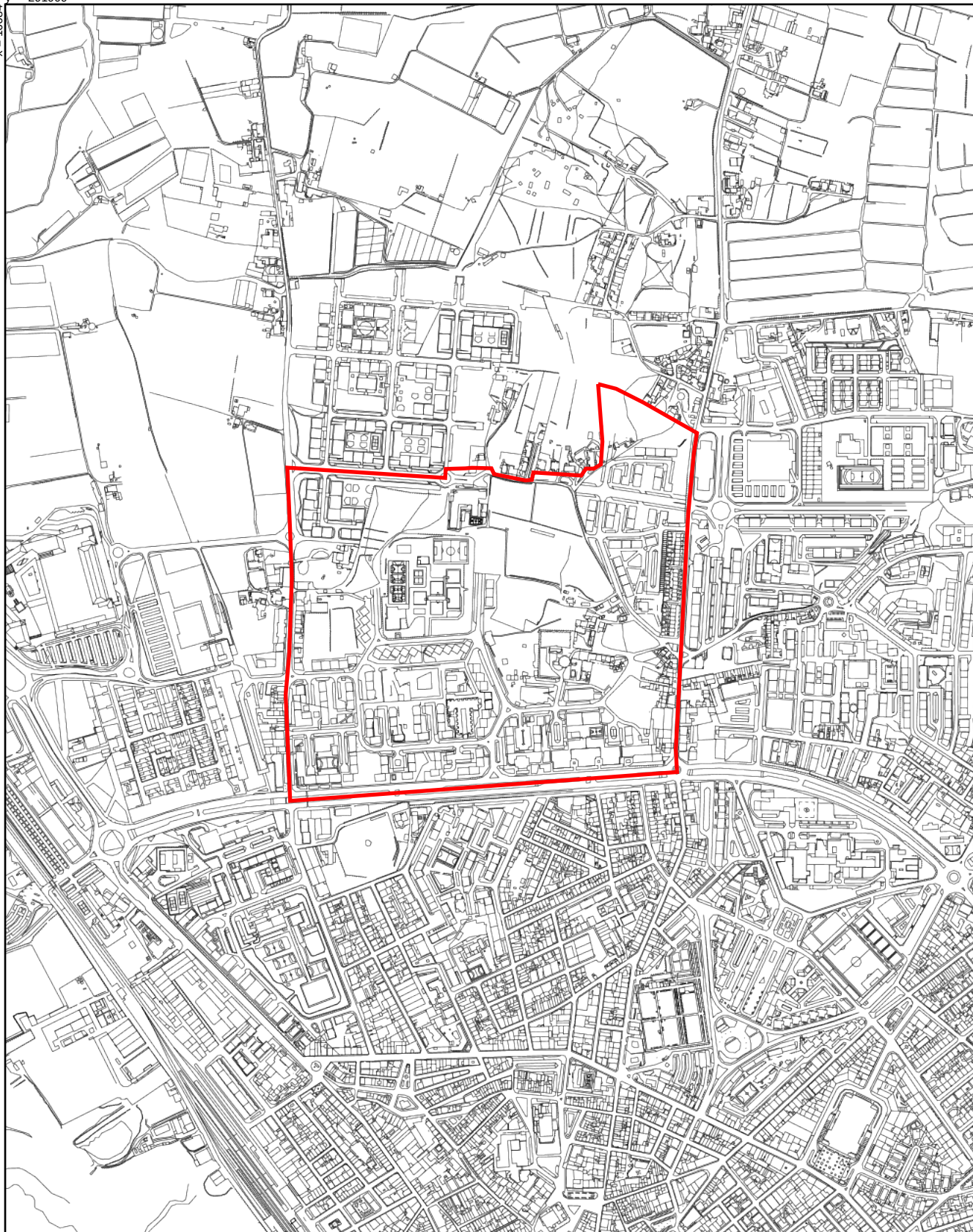
ETRS89 TM06

Elipsoide: GRS80

Projeção: Transversa de Mercator

Código EPSG: 3763

x = 16684 y = -291909



x = 18427 y = -294120



LEGENDA

LIMITE DO PP DA LEJANA (41.54km)
 ABASTECIMENTO DE ÁGUA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO EM ALTA - ALTO DO RISCOES
 PROPRIEDADE DA AÇA
 DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS
 REDE ELÉCTRICA
 AERONÁUTICA
 MARCOS GEODÉSICOS

REV_31 DE ACORDO COM A DISCUSSÃO PÚBLICA (MAIO 2018)
REV_32 DE ACORDO COM A DISCUSSÃO PÚBLICA (FEVEREIRO 2020)

CARACTERÍSTICAS DE REFERÊNCIA	
ENTONCE PROPRIETÁRIA	CAMPARA ILUMINADA, DE FARO
DATA DE PRODUÇÃO	MUNICÍPIO, E.M. 3A
PROCESSO DE HOMOLOGAÇÃO	20/04/2014
SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA	2017-11-13 PROJ. 485/027
PROTEÇÃO CARACTERÍSTICA	PT. TUBO TUBO
INDICADOR CARACTERÍSTICO	CAPIM ALTO E PARCO DE CASCAIS HELMUT 38
INDICADOR CARACTERÍSTICO	E. M. Q. 3.4 METROS
INDICADOR CARACTERÍSTICO	E. M. Q. 3.4 METROS
INDICADOR CARACTERÍSTICO	2.0 METROS

0.001

 **Faro**
evoluiamos contigo

**CÂMARA MUNICIPAL
DE FARO**

IMPRESA DE PUBLICIDAD

FOCUS GROUP 
one stop solution

Rua 3 de Matinha, Prédio A, 1.º A, 2950-326 Lisboa, Portugal, www.focagroup.eu
Tel. +351 218 033 600 Fax +351 218 033 600 info@focagroup.eu

000000000

NUNO MALHEIRO DA SILVA

PLANO DE PORMENOR DA LEJANA

4ª FASE: VERSÃO FINAL

PLANEAMIENTO URBANO 7841_01 INÉS MARQUES PINTO

PLANTA DE CONDICIONANTES

DATA	ESCALA
JUNHO.2020	1/1.000
FICHERO	DESENHO REVISÃO

A02_02

Este desenho é propriedade dos autores, e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. DEC-LEI 63/95 (14 de litargia)

A02_02

MUNICÍPIO DE FARO**Aviso n.º 17940/2021**

Sumário: Correção material do Plano de Pormenor da Lejana.

Correção material do Plano de Pormenor da Lejana

Rogério Conceição Bacalhau Coelho, Presidente da Câmara Municipal de Faro, torna público que, na reunião de câmara pública de 19 de julho de 2021, no cumprimento do disposto no artigo 122.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua actual redacção, foi deliberado aprovar, por maioria, a correção material do edital n.º 1234/2020, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 234, de 2 de dezembro de 2020, referente ao Plano de Pormenor da Lejana.

Mais torna público que o aviso de comunicação da correção material do Plano foi transmitido à Assembleia Municipal de Faro e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, nos termos do artigo 122.º acima mencionado.

Assim, para efeito do n.º 4 do artigo 191.º do supra referido decreto-lei, é publicado o presente aviso e a correção material do Plano de Pormenor da Lejana, a qual produz alterações no regulamento, na planta de cedências para o domínio municipal e no programa de execução, plano de financiamento e modelo de redistribuição de benefícios e encargos do Plano, devidamente fundamentadas no relatório que acompanha estes elementos.

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

20 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Faro, *Rogério Conceição Bacalhau Coelho*.

Regulamento**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito de Aplicação**

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

Artigo 2.º**Objetivos**

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

- a) Reorganizar e articular a estrutura urbana da Lejana;
- b) Valorizar as entradas da cidade de Faro, promovendo a qualificação/concretização dos principais eixos viários e restantes infraestruturas urbanísticas;
- c) Valorizar/otimizar o espaço público e as áreas de utilização coletiva;

d) Propiciar o desenvolvimento de usos compatíveis com o uso habitacional, designadamente, os usos comercial/terciário e turístico.

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

Artigo 3.º

Conceitos

1 — Para os efeitos do presente regulamento consideram-se os conceitos definidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

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

a) Atividade acessória industrial — compreende as atividades industriais cujo controlo prévio, de acordo com a legislação específica, é competência da autarquia e que não estejam sujeitas a licenciamentos específicos adicionais na área ambiental (nomeadamente, avaliação de impacto ambiental, controlo de poluição e emissões industriais ou de gases com efeitos de estufa, acidentes graves que envolvem substâncias perigosas, gestão de resíduos, projetos de eletricidade e de produção de energia térmica, equipamentos sob pressão) ou não produzam impactos ambientais incompatíveis com os restantes usos;

b) Atividades terciárias — Compreendem os usos de comércio (incluindo restauração e bebidas não integrados em empreendimentos turísticos) e de serviços, com exclusão das áreas afetas a logística;

c) Comércio — compreende os locais abertos ao público, destinados à atividade de comércio a retalho, prestação de serviços pessoais e estabelecimentos de restauração e bebidas, quando não integrados em empreendimentos turísticos;

d) Equipamento e infraestrutura de depósito de água — compreende, respetivamente: (i) as áreas afetas à provisão de bens e serviços, de natureza pública ou privada, destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil. Inclui os equipamentos existentes, os equipamentos propostos, os equipamentos e (ii) as instalações de armazenagem de água para utilização pública a incluir em operações urbanísticas de iniciativa pública, particular ou cooperativa.

e) Habitação — compreende as áreas afetas à residência unifamiliar e coletiva, incluindo habitação a custos controlados e instalações residenciais especiais, designadamente, estabelecimentos de alojamento local e residências destinadas a estudantes ou a idosos, que, em função da localização, da dimensão da área e dos serviços prestados, sejam passíveis de ser combinados com o uso habitacional;

f) Serviços — compreendem escritórios e atividades administrativas em geral, públicas e privadas;

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

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

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

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

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial

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

a) Plano regional de ordenamento do território do Algarve (revisão — PROTAL), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, posteriormente retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro;

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

Artigo 5.º

Conteúdo documental

1 — O PP é constituído pelos seguintes elementos:

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

2 — O PP é acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução | Plano de Financiamento | Modelo de Redistribuição de benefícios e encargos;
- c) Planta de Enquadramento;
- d) Extrato do PROT Algarve — Modelo Territorial à escala 1/100.000;
- e) Extrato do PBHR Algarve — Enquadramento Territorial | Sub-bacias e principais sistemas aquíferos | Zonas de vulnerabilidade à escala 1/500.000;
- f) Extrato do PDM — Planta de Ordenamento Síntese | Planta de Condicionantes à escala 1/25.000;
- g) Extrato do PDM — Planta de condicionantes RAN e REN à escala 1/25.000;
- h) Extrato do Plano Verde de Faro à escala 1/10.000;
- i) Planos Municipais de Ordenamento do Território na Área envolvente à escala 1/5.000;
- j) Planta da Situação Existente (Carta Base) à escala 1/1.000;
- k) Planta Parcelar à escala 1/2.000;
- l) Planta de Licenças ou Autorizações de operações Urbanísticas | Compromissos Urbanísticos à escala 1/2.000;
- m) Levantamento fotográfico à escala 1/4.000;
- n) Caracterização do Edificado — Usos Dominantes | Volumetria | Estado de Conservação à escala 1/4.000;
- o) Caracterização Urbana — Equipamentos | Morfologia Urbana | Hierarquia Viária | Elementos Viários à escala 1/4.000;
- p) Caracterização Biofísica — Planta de Solos à escala 1/2.000;
- q) Caracterização Biofísica — Planta de Capacidade de Uso do Solo à escala 1/2.000;
- r) Caracterização Biofísica — Sistema Hidrológico à escala 1/2.000;
- s) Planta de Cedências para o domínio Municipal à escala 1/2.000;
- t) Planta dos Espaços Verdes urbanos à escala 1/2.000;
- u) Planta das Infraestruturas Viárias à escala 1/2.000;
- v) Perfis tipo à escala 1/100;
- w) Planta da Rede de Abastecimento de Água à escala 1/2.000;
- x) Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais à escala 1/2.000;
- y) Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais à escala 1/2.000;
- z) Redes de Média Tensão e Alta Tensão à escala 1/2.000;
- aa) Rede de Baixa Tensão à escala 1/2.000;

- bb)* Iluminação Pública à escala 1/2.000;
- cc)* Rede de Telecomunicações à escala 1/2.000;
- dd)* Planta de Demolições à escala 1/2.000;
- ee)* Planta com a sobreposição da estrutura cadastral existente e a implantação à escala 1/2.000;
- ff)* Estudo do Ruído e mapas de dados acústicos e de ruído;
- gg)* Relatório Ambiental;
- hh)* Declaração ambiental, resumo não técnico e relatório de factores críticos;
- ii)* Relatório, com a indicação dos alvarás de licença incluindo títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- jj)* Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- kk)* Ficha dos dados estatísticos.

Artigo 6.º

Vinculação

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

CAPÍTULO II

Servidões administrativas, restrições de utilidade pública e condicionantes

SECÇÃO I

Servidões, restrições e condicionantes

Artigo 7.º

Servidões, restrições e condicionantes

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

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

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

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

SECÇÃO II

Outras condicionantes

Artigo 8.º

Património arqueológico

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

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

Artigo 9.º

Ruído

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

CAPÍTULO III

Espaços canais

Artigo 10.º

Disposições gerais

1 — São estabelecidos os seguintes espaços canais:

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

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

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

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

Artigo 11.º

Estrutura ecológica municipal

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

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

CAPÍTULO IV

Classificação, qualificação e uso do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 12.º

Classificação

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

Artigo 13.º

Usos

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

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

3 — Consideram-se incompatíveis com o uso habitacional os usos que correspondam a qualquer uma das seguintes situações:

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

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

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

6 — A mudança de habitação para um dos restantes usos nos espaços habitacionais consolidados 1 e 3 só é possível desde que se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

- a) Quando a totalidade da área das frações habitacionais e respetivas áreas comuns a manter na operação urbanística corresponda a, pelo menos, 70 % da área de construção do edifício;
- b) Quando se prevejam acessos independentes a partir do arruamento público para cada uma das áreas destinadas aos usos diversos do uso habitacional.

7 — A mudança de habitação para um dos restantes usos nos espaços habitacionais a consolidar só é possível desde que se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

- a) Quando a totalidade da área das frações habitacionais e respetivas áreas comuns a manter corresponda à área de construção do edifício destinada a habitação especificada no Anexo I ao presente regulamento que dele faz integrante;
- b) Quando se prevejam acessos independentes a partir do arruamento público para cada uma das áreas destinadas aos usos diversos do uso habitacional.

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

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

SECÇÃO II

Qualificação do solo

Artigo 14.º

Qualificação

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

a) Espaços habitacionais, com as seguintes subcategorias:

- i) Espaços habitacionais consolidados 1 (HC1);
- ii) Espaços habitacionais consolidados 2 (HC2);

- iii) Espaços habitacionais consolidados 3 (HC3);
- iv) Espaços habitacionais consolidados 4 (HC4);
- v) Espaços habitacionais a consolidar (H);
- vi) Espaços habitacionais de custos controlados a consolidar (HCC);

- b) Espaços de Uso Especial — Espaços Turísticos;
- c) Espaços verdes, com as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços verdes existentes;
 - ii) Espaços verdes propostos;
 - iii) Eixos arborizados;

- d) Espaços de equipamento e infraestruturas, com as seguintes subcategorias:
 - i) Equipamentos existentes;
 - ii) Equipamentos propostos;
 - iii) Infraestrutura para depósito de água.

Artigo 15.º

Espaços habitacionais consolidados 1 (HC1)

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

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

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

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

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

nadamente a instalação de trapeiras, de mansardas e de terraços, desde que seja salvaguardada a correta integração do edifício no conjunto urbano em que se enquadra e desde que não se ultrapasse os limites espaciais definidos pelos seguintes requisitos cumulativos:

- f1) Os planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício;
- f2) 3,5 metros acima da altura máxima da fachada admitida.

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

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

i) As infraestruturas são obrigatoriamente ligadas às redes públicas;

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

Artigo 16.º

Espaços habitacionais consolidados 2 (HC2)

1 — Os espaços habitacionais consolidados 2 correspondem a edifícios de habitação, comércio e serviços, com um número de pisos que varia entre 6 e 9, em bom estado de conservação e integram ainda uma parcela expectante de colmatação localizada na extrema sudeste da área de intervenção.

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

Artigo 17.º

Espaços habitacionais consolidados 3 (HC3)

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

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

3 — Admite-se o aumento da profundidade da empena e a alteração dos alinhamentos existentes, desde que observados os alinhamentos máximos definidos na planta de implantação, com criação de logradouro permeável no tardo com uma profundidade mínima equivalente a 15 m de empena, contados do alinhamento limítrofe à Estrada da Senhora da Saúde e à Rua do Alportel.

Artigo 18.º

Espaços habitacionais consolidados 4 (HC4)

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

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

- a) Para dar cumprimento a novas normas legais ou regulamentares relativas ao uso existente;
- b) Para adaptação do imóvel ou do conjunto a novo uso;
- c) Para melhoria do desempenho estrutural, energético, acústico ou funcional dos imóveis;

d) Para reposição das características arquitetónicas ou urbanísticas do imóvel ou do conjunto em que se integra, desde que devidamente justificadas.

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

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

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

5 — É interdita a realização de obras de ampliação.

Artigo 19.º

Espaços habitacionais a consolidar (H)

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

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

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

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

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

Artigo 20.º

Espaços habitacionais de custos controlados a consolidar (HCC)

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

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

Artigo 21.º

Espaços de uso especial — espaços Turísticos (HCT)

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

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

Artigo 22.º

Espaços verdes

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

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

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

Artigo 23.º

Espaços verdes existentes

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

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

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

Artigo 24.º

Espaços verdes propostos

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

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

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

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

5 — Nos espaços verdes propostos admite-se:

a) Esplanadas ou espaços de lazer, designadamente nos interiores de quarteirões articulados com o espaço público

b) A plantação de vegetação de carácter ornamental, com elevados índices de rusticidade, com baixos consumos hídricos/manutenção;

c) A criação de percursos e utilização de inertes desde que não impliquem a impermeabilização do solo.

d) Espécies vegetais de revestimento, desde que bem adaptadas às condições estivas, elevada resistência ao pisoteio e baixa manutenção;

e) A instalação de acessos em materiais pétreos semipermeáveis e permeáveis;

f) Equipamento específico e adaptado ao uso recreativo;

g) Áreas de ensombramento arbóreo.

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

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

Artigo 25.º

Eixos arborizados

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

Artigo 26.º

Espaços de equipamento e Espaço de infraestrutura para depósito de água

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

Obras de urbanização e estacionamento

Artigo 27.º

Disposições gerais

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

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

Artigo 28.º

Obras de urbanização

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

Artigo 29.º

Infraestruturas viárias

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

a) Vias primárias:

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

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

b) Vias de distribuição:

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

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

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

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

c) Vias de acesso

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

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

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

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

Artigo 30.º

Estacionamento

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

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

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

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

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

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

Artigo 31.º

Acessibilidades

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

CAPÍTULO VI

Execução

Artigo 32.º

Loteamentos

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

2 — Caso as licenças e ou os alvarás de loteamento vigentes à data da entrada em vigor do PP venham a cessar a sua vigência posteriormente a esta data, as operações urbanísticas a desenvolver na área anteriormente abrangida pela licença ou alvará de loteamento têm por referência os parâmetros urbanísticos dos edifícios com as mesmas características e usos previstos na licença de loteamento anterior e que hajam sido validamente licenciados para a envolvente mais próxima.

Artigo 33.º

Reservas de solo

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

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

Artigo 34.º

Unidades de execução

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

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

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

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

Artigo 35.º

Alvará de loteamento n.º 5/2001

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 36.º

Sistema e prazo de execução

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

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

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 77.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, o prazo para a execução dos projetos de promoção pública, é de 10 (dez) anos contados a partir da data de entrada em vigor do PP.

Artigo 37.º

Repartição de benefícios e encargos

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

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

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



Artigo 38.º

Edificabilidade média

O valor indicativo de referência da edificabilidade média do PP é de 2,150.

Artigo 39.º

Cedências

1 — O valor indicativo de referência da área de cedência média é de 0,304.

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

Cedências — 91.435,23 m²

Vias — 17.542,32 m²

Estacionamento — 10.606,12 m²

Passeios — 27.284,48 m²

Ciclovias — 719,38 m²

Espaços verdes — 22.550,56 m²

Equipamentos — 2.752,48 m²

Deposito de água — 9.979,90 m²

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 40.º

Ajustamentos

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

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

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

Artigo 41.º

Derrogação

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

Artigo 42.º

Casos omissos

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

Artigo 43.º

Vigência

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



PARCELA	ÁREA DA PARCELA (m²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (dos pisos acima da cota de soleira) (m²)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO (m²)						N.º DE PISOS		COTA DE SOLEIRA	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (m)	COTA MÁXIMA ABSOLUTA DE EDIFICAÇÃO	N.º DE FOGOS (m²)	
				HABITAÇÃO (m²)	HABITAÇÃO COMÉRCIO SERVIÇOS (m²)	TURISMO (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	VARANDAS COBERTAS (m²)	ÁREA DESTINADA A CAVE (m²)	TOTAL (m²)	ACIMA					ABAIXO
EP1	2.136,68	1.495,67	1.495,67				4.487,02		2.991,35	7.478,37	Equipamento	3	2		12	42,0
EP2	2.930,45										Equipamento				12	
EP3	594,48	594,48	594,48				2.377,90		1.188,95	3.566,86	Equipamento	4	2		16	34,0
EP4	2.174,97	1.522,48	1.522,48				4.567,43		3.044,95	7.612,38	Equipamento	3	2		12	39,0
EP5	2.454,31	1.718,02	1.718,02				5.154,05		3.436,03	8.590,08	Equipamento	3	2		12	48,0
IP	9.977,95										Infraestrutura					
L01	371,75	371,75	278,81	557,62	557,62			234,77	743,49	2.093,49	Hab com ser	4	2	22,8	15	37,8 12
L02	504,66	504,66	417,75	835,49	835,49			318,11	1.009,33	2.998,42	Hab com ser	4	2	23,2	15	38,2 20
L03	669,73	669,73	560,08	1.120,15	1.120,15			403,52	1.339,46	3.983,28	Hab com ser	4	2	29,4	15	44,4 24
L04	381,58	381,58	286,18	572,37	572,37			239,18	763,16	2.147,07	Hab com ser	4	2	29,6	15	44,6 12
L05	491,07	491,07	368,30	1.473,20	736,60			480,00	982,13	3.671,93	Hab com ser Res. Estudantes	6	2	28,7	22	50,7 24
L06	606,71	606,71	454,78	1.819,10	909,55			454,88	1.213,42	4.396,95	Hab com ser Res. Estudantes	6	2	27,0	22	49,0 30
L07	515,62	515,62	394,95	1.579,81	789,91			507,45	1.031,23	3.908,40	Hab com ser Res. Estudantes	6	2	27,4	22	49,4 24
L08	3.255,72	2.718,12	2.604,58			14.000,00		2.344,12	5.209,16	21.553,28	Emp. Turístico Res. Estudantes	8	2	26,0 (2)	32	58,0 175 (1)
L09	4.120,56	4.120,56	3.012,00			12.000,00		3.162,60	4.120,56	19.283,16	Emp. Turístico	10	1	19,0 (2)	40	59,0 200 (1)
L10	1.330,00	1.330,00	501,67	3.340,00				900,47	1.330,00	5.570,47	Habitação	10	1	23,8	36	59,8 23
L11	1.425,00	1.425,00	536,00	3.560,00				900,12	1.425,00	5.885,12	Habitação	10	1	23,8	36	59,8 23
L12	3.747,47	3.747,47	2.623,23			10.492,93		2.360,91	7.494,95	20.348,78	Emp. Turístico	8	2	27,0 (2)	32	59,0 130 (1)
L13	624,11	624,11	470,95	2.825,70	941,90			817,22	1.248,22	5.833,04	Hab com ser	8	2	28,8	29	57,8 40
L14	599,92	599,92	513,51	3.081,05	1.027,02			876,44	1.199,85	6.184,35	Hab com ser	8	2	28,3	29	57,3 48
L15	508,21	508,21	378,29	2.269,73	756,58			684,18	1.016,42	4.726,90	Hab com ser	8	2	27,7	29	56,7 32
L16	499,79	499,79	373,55	2.241,30	747,10			680,51	999,57	4.668,48	Hab com ser	8	2	28,0	29	57,0 32
L17	530,80	530,80	281,07	1.124,29	562,14			392,33	1.061,60	3.140,35	Hab com ser	6	2	16,0	22	38,0 18
L18	522,93	522,93	277,56	1.110,25	555,12			277,50	1.045,86	2.988,73	Hab com ser	6	2	16,0	22	38,0 18
L19	720,32	720,32	556,63	2.226,53	1.113,27			556,58	1.440,64	5.337,02	Hab com ser	6	2	16,0	22	38,0 36
L20	541,65	541,65	406,11	1.624,45	812,22			518,25	1.083,29	4.038,21	Hab com ser	6	2	16,8	22	38,8 30
L21	454,04	454,04	340,41	1.021,23	340,41			272,21	908,08	2.541,93	Hab custos control.	4	2	18,9	15	33,9 16
L22	509,81	509,81	438,20	1.314,59	438,20			262,89	1.019,62	3.035,29	Hab custos control.	4	2	19,7	15	34,7 20
L23	377,80	377,80	240,00		960,00			144,00	755,60	1.859,60	Hab com ser	4	2	22,5	15	37,5 12
L24	671,00	671,00	581,00		2.000,00			346,95	1.342,00	3.688,95	Hab com ser	4	2	21,5	15	36,5 20
L25	815,57	815,57	611,68	1.223,35	1.223,35			435,60	1.631,13	4.513,43	Hab com ser	4	2	19,0	15	34,0 28
L26	612,46	612,46	294,76	1.179,05	589,53			407,25	1.224,92	3.400,75	Hab com ser	6	2	26,8	22	48,8 18
L27	714,39	714,39	578,04	2.312,15	1.156,08			690,60	1.428,78	5.587,61	Hab com ser	6	2	25,7	22	47,7 36
L28	671,26	671,26	319,34	1.277,37	638,69			429,45	1.342,53	3.688,03	Hab com ser	6	2	28,8	22	50,8 24
L29	717,07	717,07	581,27	2.325,08	1.162,54			581,18	1.434,15	5.502,95	Hab com ser	6	2	27,0	22	49,0 36
L30	755,89	755,89	613,73	2.454,91	1.227,46			615,38	1.511,78	5.809,53	Hab com ser	6	2	27,8	22	49,8 42
L31	659,00	659,00	319,18	1.276,73	638,36			429,53	1.317,99	3.662,61	Hab com ser	6	2	31,0	22	53,0 24
L32	561,33	561,33	364,75	1.459,00	729,50			474,23	1.122,67	3.785,39	Hab com ser	6	2	31,0	22	53,0 24
L33	523,64	523,64	457,40	1.829,59	914,80			457,35	1.047,27	4.249,01	Hab com ser	6	2	28,8	22	50,8 30
L34	419,17	419,17	273,51	1.094,03	547,02			386,03	838,35	2.865,43	Hab com ser	6	2	28,6	22	50,6 18
L35	473,05	473,05	353,96	1.415,85	707,92			466,43	946,10	3.536,30	Hab com ser	6	2	31,4	22	53,4 24
L36	475,26	475,26	356,44	1.425,77	712,88			467,70	950,51	3.556,86	Hab com ser	6	2	30,3	22	52,3 24
L37	484,62	484,62	364,29	1.821,46	364,29			476,78	969,24	3.631,78	Hab custos control.	6	2	35,1	22	57,1 24
L38	482,42	482,42	361,81	1.447,25	723,63			474,30	964,84	3.610,02	Hab com ser	6	2	33,7	22	55,7 24
L39	482,53	482,53	365,80	1.828,98	365,80			474,38	965,06	3.634,21	Hab custos control.	6	2	35,1	22	57,1 25
L40	490,24	490,24	367,68	1.838,41	367,68			480,15	980,48	3.666,72	Hab custos control.	6	2	33,8	22	55,8 25
L41	589,83	589,83	383,84	1.535,36	767,68			496,28	1.179,65	3.978,97	Hab com ser	6	2	33,2	22	55,2 26
L42	505,16	505,16	431,49	1.725,95	862,98			431,48	1.010,32	4.030,73	Hab com ser	6	2	30,9	22	52,9 29
L43	621,16	621,16	393,20	1.572,78	786,39			505,65	1.242,32	4.107,14	Hab com ser	6	2	29,9	22	51,9 27
L44.a			225,00	450,00	450,00			247,95					4	16,9	15	31,9 10
L44.b	1.156,27	1.156,27	225,00	450,00	450,00			247,95	2.312,55	5.756,17	Hab com ser	4	2	16,7	15	31,7 10
L44.c			225,00	450,00	450,00			247,73					4	16,5	15	31,5 10
L45.a			225,00	675,00	225,00			247,73					4	17,6	15	32,6 10
L45.b	780,40	780,40	225,00	675,00	225,00			247,95	1.560,79	3.856,47	Hab com ser	4	2	17,0	15	32,0 10
L46.a			225,00	900,00	450,00			413,25					6	17,0	22	39,0 15
L46.b	1.156,27	1.156,27	225,00	900,00	450,00			413,25	2.312,55	7.601,92	Hab com ser	6	2	16,7	22	38,7 15
L46.c			225,00	900,00	450,00			412,88					6	16,5	22	38,5 15
L47.a			225,00	900,00	450,00			337,88					6	17,9	22	39,9 15
L47.b	780,40	780,40	225,00	900,00	450,00			375,75	1.560,79	4.974,42	Hab com ser	6	2	17,4	22	39,4 15
L48	586,11	586,11	374,30	1.497,20	748,60			486,75	1.172,21	3.904,76	Hab com ser	6	2	33,5	22	55,5 25
L49	521,12	521,12	453,75	1.815,02	907,51			453,75	1.042,23	4.218,51	Hab com ser	6	2	32,0	22	54,0 31
L50	518,03	518,03	322,65	1.613,27	645,31			415,26	1.036,07	3.709,90	Hab com ser	7	2	32,4	25,5	57,9 26
L51	526,88	526,88	308,88	1.654,41	661,76			532,17	1.053,77	3.902,11	Hab com ser	7	2	32,8	25,5	58,3 26
L52	707,48	707,48	583,15	2.332,62	1.166,31			808,13	1.414,95	5.722,00	Hab com ser	6	2	34,1	22	56,1 39
L53	303,42	303,42	262,96	1.314,82	262,96			403,80	606,84	2.588,43	Hab custos control.	6	2	15,8	22	37,8 18
L54	764,06	764,06	544,18	2.720,88	544,18			725,63	1.528,13	5.518,80	Hab custos control.	6	2	15,8	22	37,8 37
L55	888,00	888,00	658,00	3.948,00	658,00			1.008,00	1.776,00	7.39.						