

Alteração do Plano de Urbanização da Penha
Relatório da Ponderação do Período de Discussão Pública
22 de outubro a 18 de novembro de 2020

Dezembro de 2020



Largo da Sé,
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870
Fax. 289 870 039

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

Serviço de Ordenamento do Território

Largo de S. Francisco, 39
8000-142 Faro, Portugal

Tel. 289 870 813
Fax. 289 870 883
dotru.diu@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

Índice

1.	Enquadramento.....	2
1.1.	Introdução	2
1.2.	Objetivo	2
1.3.	Metodologia	3
2.	Período de Discussão Pública	3
2.1.	Participações	3
2.2.	Ponderação das Participações.....	3
2.2.1.	Participação n.º 1 – Marília Bernardete Baeta Dias Fernandes	3
2.2.2.	Participação n.º 2 – Átrios e Travessas – Sociedade Imobiliária, S.A.	4
2.2.3.	Participação n.º 3 – Apartamar, S.A.	10
2.2.4.	Participação n.º 4 – Work 3 – Engenharia e Consultoria	11
2.3.	Quadro de Ponderação das Participações	12
3.	Anexos	13

- Termos de referência da alteração ao plano;
- Aviso n.º 16286/2018 publicado do Diário da República, II.ª série, n.º 201, de 15 de outubro;
- Participações entregues.



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

1. Enquadramento

1.1. Introdução

Nos termos do disposto no artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), atual Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, compete à Câmara Municipal a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território, sendo determinada por deliberação e posterior publicação em Diário da República.

O Plano de Urbanização da Penha, adiante designado PUP, foi aprovado pela assembleia municipal de Faro por deliberação datada de 7 de julho de 2014 e publicado pelo Aviso n.º 9356/2014, de 14 de julho, incluído na 2ª série do Diário da República, n.º 156, de 14 de agosto de 2014, e encontra-se em vigor desde o dia 15 de agosto de 2014.

Por deliberação da Câmara Municipal, tomada em reunião ordinária pública realizada no dia 25 de junho de 2018, a coberto da proposta n.º 123/2018/CM, foi iniciado o procedimento de alteração do PUP (APUP) o qual não está sujeito a avaliação ambiental estratégica, tendo a decisão sido publicada na 2ª série do Diário da República n.º 154, de 10 de agosto de 2018, pelo edital n.º 730/2018, de 29 de junho.

A APUP decorre ao abrigo e nos termos consagrados nos artigos 118.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, adiante designado RJIGT, sendo que a alteração do Plano segue, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no RJIGT para a elaboração, aprovação e publicação dos planos territoriais de âmbito municipal aplicando-se, nesta fase, as disposições constantes dos artigos 76.º e 86.º do referido diploma.

Findo o período de acompanhamento da alteração do plano, na reunião de câmara de 20 de julho de 2020, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT, foi decidido submeter a proposta de APUP a discussão pública, por um período de 20 dias úteis, deliberação que foi publicitada na comunicação social e publicada na 2.ª Série do Diário da República n.º 201, de 15 de outubro de 2020 (Edital n.º 16286/2018), tendo o mesmo decorrido entre os dias 22 de outubro de 2020 e o dia 18 de novembro de 2020.

1.2. Objetivo

A elaboração do presente relatório tem como principal objetivo a prossecução do artigo 89.º do RJIGT, que consiste na ponderação das reclamações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares no actual período da discussão pública.



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

1.3. Metodologia

A metodologia aplicada à discussão pública teve por base o disposto na legislação em vigor e consistiu nos seguintes procedimentos: publicação de aviso no Diário da República e na comunicação social, onde constam os termos aplicáveis à participação, e disponibilização de toda a informação, conteúdo do plano, e pareceres emitidos sobre o mesmo no sítio oficial do Município de Faro na Internet.

Nos termos e de acordo com o definido no art.º 89.º do DL 80/2015 de 14 de maio, “A câmara municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A lesão de direitos subjetivos.”

2. Período de Discussão Pública

Durante o período de discussão pública decorrido entre os dias 22 de outubro e 18 de novembro de 2020, foram registadas quatro participações.

2.1. Participações

Número de registo	Identificação do participante	Número de participação
34526 de 03/11/2020	Marília Bernardete Baeta Dias Fernandes	01
36443 de 18/11/2020	Átrios e Travessas – Sociedade Imobiliária, S.A.	02
36707 de 19/11/2020		
36568 de 18/11/2020	Apartmar, S.A.	03
36587 de 18/11/2020	Work 3 – Engenharia e Consultoria	04

Os documentos registados encontram-se em anexo ao presente documento.

2.2. Ponderação das Participações

2.2.1. Participação n.º 1 – Marília Bernardete Baeta Dias Fernandes

A. Resumo da Participação

A requerente solicita a aprovação da pretensão de construção de uma estação de lavagem automóvel (serviços) no âmbito da alteração decorrente do PU.



B. Ponderação

A presente participação, apesar de não caber no âmbito da discussão pública, fica registada como sendo intenção da participante em concretizar a pretensão de realização da operação urbanística analisada no âmbito do PO nº 180/2017.

Com respeito à referida operação urbanística de obra de construção de posto de lavagem automóvel, temos a referir que a mesma é viável no âmbito da presente APUP e que a sua aprovação dependerá do estrito cumprimento dos pareceres da APA/ARH Algarve e da FAGAR.

Nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 145.º do DL 80/2015 “Nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas constantes de plano intermunicipal ou plano municipal ou da sua revisão, os procedimentos de informação prévia, de comunicação prévia e de licenciamento ficam suspensos, a partir da data fixada para o início do período de discussão pública e até à data da entrada em vigor daqueles planos”.

C. Conclusão

A pretensão é compatível com a proposta de alteração do PU da Penha, mas a eventual aprovação de uma operação urbanística está condicionada à entrada em vigor do plano.

2.2.2. Participação n.º 2 – Átrios e Travessas – Sociedade Imobiliária, S.A.

A. Resumo da Participação

A proponente apresenta sugestões relativas a:

- a) “clarificação do conceito de área de construção para efeitos de aplicação do Plano”;
- b) “determinação justa e equitativa das Áreas de Cedências”;
- c) alteração da UOPG1, quanto ao limite e forma de execução;
- d) “flexibilização da configuração e programa funcional dos edifícios na área de intervenção do Plano”;
- e) “flexibilização das prescrições sobre o desenho do Espaço Público”;
- f) alteração do programa de execução e plano de financiamento.

B. Ponderação

- a) “clarificação do conceito de área de construção para efeitos de aplicação do Plano”,
 - i. Clarificação da definição de área construção: artigo 5.º do RAPUP – atentos os critérios que estiveram subjacentes ao desenvolvimento da proposta, e o cumprimento do disposto no Decreto Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro, deverá ser atendido ao sugerido, sem prejuízo da impossibilidade de assumir o entendimento de não contabilizar como área de construção as áreas destinadas a estacionamento, conforme actual definição do RPDM, na medida em que o conceito utilizado é do referido decreto regulamentar;



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

- ii. Aditamento, em todas as peças que compõem a proposta, de referência expressa a “área de construção acima da cota de soleira – atenta a clarificação transposta para a subalínea anterior, não é possível promover a adequação dos elementos identificados nos exatos termos propostos;
 - iii. Eliminação da discriminação da Área de Construção (Anexo D RAPUP e Desenho APUP01) – com exceção do parâmetro “varandas” os restantes referenciados já constavam da versão anterior do plano, pelo que, atento o âmbito da alteração em presença, não se considera adequada a sua supressão;
- b) Sugestões relativas a uma determinação justa e equitativa das Áreas de Cedências:
- i. Alteração do Índice de cedência [artigo 65.º-A, n.º 1, alínea b), RAPUP] – A proposta de alteração do PUP, relativamente ao plano em vigor, reduz em 125.000,00m² a área de cedência na parcela correspondente à Quinta da Penha, sendo que a aplicação da metodologia de cálculo prevista na Portaria 216-B/2008, de 3 de março, foi acolhida no RPDM para efeitos de aplicação “Na ausência de planos de urbanização ou de pormenor”, pelo que não se considera acolhível nos termos propostos, sem prejuízo de melhor redacção do artigo em causa por referência ao art.º 182.º do RJIGT;
 - ii. Eliminação da Planta de Cedências (Desenho APUP 35) – não se vê inconveniente, uma vez que este elemento não consta do conteúdo documental do plano de urbanização definido no art.º 100.º do RJIGT;
 - iii. Eliminação das referências à Planta de Cedências (artigo 27.º RAPUP) – de acolher, conforme decorre da subalínea anterior, mas sem referência à Portaria 216-B/2008, de 3 de março, pelo referido na subalínea i);
 - iv. Eliminação das referências numéricas a Áreas de Cedência (Anexo A RAPUP, e Desenho APUP 01) – pelo já referido na subalínea i), e em presença dos objetivos da alteração do plano, em referência ao PUP em vigor, considera-se que é necessário descriminar as cedências e identificar a que parcelas reportam, pelo que a sugestão não poderá ser acolhida;
 - v. Eliminação da referência a Área Total de Cedências (Anexo D RAPUP) – pelas razões expostas na subalínea anterior, a sugestão não poderá ser acolhida;
 - vi. Eliminação do Quadro de Cedências (Anexo E RAPUP) – idem, conforme alínea anterior;
- c) “Sugestões de alteração relativas à UOPG1”;
- i. Proposta de (re)delimitação da UOPG1 bem como da delimitação de uma nova SUB-UOPG entre o Parque Verde e a Futura 3ª Circular - a presente sugestão pressupõe a alteração de um pressuposto que esteve na base da proposta do plano que foi alvo de análise das entidades que se pronunciaram em sede de conferência procedimental, sendo que, por outro lado, conflituava com as orientações do PROT em vigor relativamente à expansão dos perímetros urbanos, na medida em que carece da necessária demonstração dessa necessidade, nos termos em que se encontra determinado pela Resolução do Conselho de



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

Ministros n.º 102/2007 que aprovou o referido plano regional, pelo que não se considera que poderá merecer aceitação;

- ii. Alteração da forma de execução da UOPG 1 [artigos 65.º-A, n.º 1, alínea c), e 66.º, n.º 1, RAPUP] – Não se identifica incompatibilidade com o definido nos termos de referência aprovados, com qualquer outro fundamento da proposta de alteração do plano, com as disposições regulamentares aplicáveis, ou com o teor dos pareceres emitidos em sede de conferência procedimental, pelo que não se vê inconveniente na aceitação da sugestão, embora com eventual adaptação da proposta de alteração sugerida;
- d) “Sugestões relativas à flexibilização da configuração e programa funcional dos edifícios na área de intervenção do Plano”;
 - i) Alteração do traçado do “Alinhamento das Construções” (desenho APUP01) – não se identifica incompatibilidade com o definido nos termos de referência aprovados, com qualquer outro fundamento da proposta de alteração do plano, com as disposições regulamentares aplicáveis, ou com o teor dos pareceres emitidos em sede de conferência procedimental, pelo que não se vê inconveniente na aceitação da sugestão, embora com eventual adaptação da proposta de alteração sugerida;
 - ii) Possibilidade de construção em zonas inundáveis (artigo 9.º, n.º 2, RAPUP) - a presente sugestão pressupõe a alteração de um pressuposto que esteve na base da proposta de alteração do plano que foi alvo de análise das entidades que se pronunciaram em sede de conferência procedimental, em particular a APA/ARH Algarve, pelo que não poderá merecer aceitação;
 - iii) Previsão de usos de comércio e/ou serviços nos 2 primeiros pisos (artigo 31.º, n.º 3, RAPUP) – não se identifica incompatibilidade com o definido nos termos de referência aprovados, com qualquer outro fundamento da proposta de alteração do plano, com as disposições regulamentares aplicáveis, ou com o teor dos pareceres emitidos em sede de conferência procedimental, pelo que não se vê inconveniente na aceitação da sugestão, embora com eventual adaptação da proposta de redação sugerida;
 - iv) Previsão de usos múltiplos em 2 zonas dos Espaços Habitacionais (artigo 31.º, n.º 4, do RAPUP) – colide com o definido nos termos de referência, designadamente quanto ao definido na alínea b) do n.º 6 do referido documento, quanto a garantir “a predominância do uso habitacional e a fixação de usos complementares à função residencial, assim como o uso terciário na área confinante com a futura 3.ª circular de Faro, em articulação com o parque verde proposto”, pelo que não poderá ser aceite;
 - v) Alteração do critério determinante para o cálculo da Habitação a Custos Controlados (artigo 31.º, n.º 5 e artigo 65.º-A, n.º 1, alínea a), RAPUP) - não se identificou incompatibilidade com o definido nos termos de referência aprovados, com qualquer outro fundamento da proposta de alteração do plano, com as disposições



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

regulamentares aplicáveis, ou com o teor dos pareceres emitidos em sede de conferência procedimental, pelo que não se vê inconveniente na aceitação da sugestão, embora com eventual adaptação da proposta de redação sugerida;

- vi) Remoção das limitações às cérceas e caves (artigo 31.º, n.º 6, RAPUP) – não tendo sido apresentada qualquer fundamentação para o aumento do n.º de pisos que constam da proposta, que corresponde ao que se encontra definido na versão do plano em vigor, a eventual aceitação desta sugestão pressupõe um novo procedimento de discussão pública, na medida em que representa um aumento significativo da altura máxima das edificações no correspondente a 4 pisos, isto sem prejuízo da aceitação da proposta de construção a que acresce a construção de um piso adicional em cave, relativamente ao qual não se encontram inconvenientes, desde que assegurada as condicionantes hidrológicas do local;
- vii) Remoção da referência aos Alinhamentos por redundância (artigo 31.º, n.º 7, RAPUP) – pelo referido na subalínea i) considera-se que a sugestão poderá ser aceite, quanto ao objectivo pretendido, embora com eventual adaptação da proposta de alteração sugerida;
- viii) Remoção da referência a Equipamentos por redundância (artigo 31.º, n.º 9, RAPUP) – verifica-se que facto uma redundância, pelo que não se vê inconveniente na aceitação da sugestão proposta, embora com eventual adaptação da proposta de redação sugerida;
- ix) Explicitação da exclusão do uso de Equipamento da contabilização para efeitos de índice de utilização (artigo 31.º do RAPUP) - não se identificou incompatibilidade com o definido nos termos de referência aprovados, com qualquer outro fundamento da proposta de alteração do plano, com as disposições regulamentares aplicáveis, ou com o teor dos pareceres emitidos em sede de conferência procedimental, pelo que não se vê inconveniente na aceitação da sugestão, embora com eventual adaptação da proposta de redação sugerida;
- x) Ajuste da redação relativa à profundidade dos edifícios (artigo 35.º-C, n.º 2, RAPUP) - não se identificou incompatibilidade com o definido nos termos de referência aprovados, com qualquer outro fundamento da proposta de alteração do plano, com as disposições regulamentares aplicáveis, ou com o teor dos pareceres emitidos em sede de conferência procedimental, pelo que não se vê inconveniente na aceitação da sugestão, embora com eventual adaptação da proposta de redação sugerida;
- xi) Remoção da restrição à profundidade dos estabelecimentos hoteleiros (artigo 35.º-C, n.º 3, RAPUP) - não se identificou incompatibilidade com o definido nos termos de referência aprovados, com qualquer outro fundamento da proposta de alteração do plano, com as disposições regulamentares aplicáveis, ou com o teor dos pareceres emitidos em sede de conferência procedimental, pelo que não se vê inconveniente na aceitação da sugestão;



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

- xii) Ajuste da restrição ao número e à área das caves (artigo 35.º-D, n.º 3, RAPUP) - não se identificou incompatibilidade com o definido nos termos de referência aprovados, com qualquer outro fundamento da proposta de alteração do plano, com as disposições regulamentares aplicáveis, ou com o teor dos pareceres emitidos em sede de conferência procedimental, pelo que não se vê inconveniente na aceitação da sugestão, embora com eventual adaptação da proposta de redação sugerida atento o descrito nas subalíneas i) a iii) da alínea a) deste ponto B.;
 - xiii) Alteração das prescrições sobre caves comuns (artigo 35.º-D, n.º 4, RAPUP) – A experiência do município em sede da gestão urbanística dos procedimentos subsequentes à autorização ou licenciamento de edificações que integram caves comuns a 2 ou mais lotes determinou a opção pela recusa deste tipo de soluções, pelo que a sugestão não poderá ser aceite;
 - xiv) Aperfeiçoamento da referência à origem da energia elétrica (artigo 35.º-F, n.º 1, RAPUP) – a sugestão efectuada, para além de carecer de fundamento, é mais restritiva que aquela transposta para a APUP, não tendo sido identificadas vantagens na assunção da mesma em sede do regulamento da APUP, pelo que a sugestão não poderá ser aceite;
 - xv) Aperfeiçoamento da referência ao tratamento e reutilização de águas residuais e pluviais (artigo 35.º-F, n.º 2, RAPUP) – Esta proposta não poderá ser acolhida, uma vez que a redação deste artigo resultou da fase de concertação com as entidades que se pronunciaram em sede da conferência procedimental ocorrida, sendo que a proposta de revisão do PDM de Faro de 2017, referenciada como fundamento para classificar esta componente da proposta do plano como discriminatória, não pode ser alocada ao procedimento da APUP, na medida em que não se encontra em vigor;
 - xvi) Aperfeiçoamento da referência aos sistemas de separação de resíduos sólidos em empreendimentos turísticos (Artigo 35.º-F, n.º 3, RAPUP) – Esta proposta não poderá ser acolhida, uma vez que a redação deste artigo resultou da fase de concertação com as entidades que se pronunciaram em sede da conferência procedimental ocorrida;
 - xvii) Simplificação da redação de prescrições sobre Ruído (Artigo 44.º RAPUP) - Esta proposta não poderá ser acolhida, uma vez que a redação deste artigo resultou da fase de concertação com as entidades que se pronunciaram em sede da conferência procedimental ocorrida;
 - xviii) Aperfeiçoamento das restrições à dotação de estacionamento para habitação (artigo 47.º, n.º 5, RAPUP) – verifica-se de facto a necessidade de melhorar a redação deste n.º, embora com eventual adaptação da proposta de redação sugerida;
- e) “Sugestões relativas à flexibilização das prescrições sobre o desenho do Espaço Público”;
- i) Introdução de referência ao carácter preliminar no desenho das vias previstas (artigo 46.º, n.º 3, RAPUP) – não se identificou incompatibilidade com o definido nos termos



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

de referência aprovados, com qualquer outro fundamento da proposta de alteração do plano, com as disposições regulamentares aplicáveis, ou com o teor dos pareceres emitidos em sede de conferência procedimental, pelo que não se vê inconveniente na aceitação da sugestão;

- ii) Introdução de referência ao carácter preliminar no desenho das bacias de retenção (artigo 42.º, RAPUP) – não se identificou incompatibilidade com o definido nos termos de referência aprovados, com qualquer outro fundamento da proposta de alteração do plano, com as disposições regulamentares aplicáveis, ou com o teor dos pareceres emitidos em sede de conferência procedimental, pelo que não se vê inconveniente na aceitação da sugestão, embora com adaptação da proposta de redação sugerida;
 - iii) Alteração do desenho das Bacias de Retenção (Desenho APUP 01 e outros) – em presença da alteração solicitada na subálnea anterior não se considera necessário ou adequado alterar o desenho das bacias de retenção, pelo que a proposta não deverá ser aceite;
 - iv) Parque Dissuasor (artigo 47.º, n.º 6, RAPUP) – a proposta de autonomização da referência ao parque dissuasor em sede do regulamento da APUP não se traduz na “flexibilização das prescrições sobre o desenho do Espaço Público”, conforme fundamentado, pelo que não deverá ser aceite;
- f) “Sugestões de alteração ao PEPF-APUP”
- i) Previsão de Responsabilidade Partilhada da Infraestruturação, beneficiação e reperfilamento da Estrada da Penha, e inclusão de referência à ciclovia (ponto 3.1.2.1. do PEPF-APUP) – atenta a verificação das intervenções identificadas para efeitos de execução do Plano de Urbanização do Vale da Amoreira, considera-se que a proposta deverá ser aceite;
 - ii) Eliminação de referência ao Parque Dissuasor (Ponto 3.1.2.4 do PEPF-APUP) – confirma-se que a esta intervenção será executada no complexo desportivo, na UOP3, pelo que se considera que a proposta deverá ser aceite;
 - iii) Discriminação dos diferentes troços da ciclovia (Ponto 3.1.2.5. do PEPF-APUP) – não se considera que o disposto no ponto 3.1.2.5. quanto à referência à ciclovia esteja em desconformidade com o quadro 1 do mesmo documento, pelo que se considera que a proposta não deverá ser aceite;
 - iv) Eliminação da referência aparentemente duplicada à zona verde proposta ao longo da 3ª Circular, no seu lado Sul (ponto 3.1.3.1. do PEPF-APUP)- não se considera que as zonas verdes de protecção referenciadas nos pontos 3.1.3.1. e 3.3.3.2. se encontrem duplicadas, pelo que se considera que a proposta não deverá ser aceite;
 - v) Alteração do quadro com estimativa de custo das ações no espaço público previstas (Parágrafos 3.1.1., 3.1.2. e 3.1.3 do PEPF-APUP e Quadro 1 do PEPF-APUP) – Na



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

generalidade, as propostas de alteração do quadro referido não têm correspondência com o resultado da análise efectuada nos pontos anteriores, pelo que não deverá ser aceite, com exceção do que refere à verificação das intervenções identificadas para efeito de execução do Plano de Urbanização do Vale da Amoreira;

- vi) Alteração da planta-resumo de Ações urbanísticas previstas e respetiva responsabilidade (Ilustração 1 do PEPF-APIP) – só se consideram passíveis de merecer alteração aquelas que decorrem de aceitação nas alienas e subalíneas anteriores.

C. Conclusão

As alterações solicitadas, na generalidade, conflituam com os objetivos definidos nos termos de referência aprovados, com qualquer dos fundamentos da proposta de alteração do plano, com as disposições regulamentares aplicáveis, ou com o teor dos pareceres emitidos em sede de conferência procedimental, pelo que apenas poderão ser parcialmente acolhidas, nos termos e de acordo com o transposto para o ponto anterior.

2.2.3. Participação n.º 3 – Apartamar, S.A.

A. Resumo da Participação

A participante demonstra interesse em desenvolver um projeto de centro de negócios complementar ao conjunto de actividades do complexo desportivo, com o intuito de “catalisar o desenvolvimento da região e da comunidade empreendedora através da disponibilização de espaços e serviços qualificados”, pelo que solicita que se “proceda aos ajustamentos necessários ao Plano de forma a criar a viabilidade para que tal possa acontecer”, identificando-os.

B. Ponderação

Avaliada a argumentação transposta para a participação, e na ordem apresentada, considera-se o seguinte:

- A implantação do uso de serviços proposto para a parcela, sendo genericamente compatível com a subcategoria de espaços, deve cumprir o previsto nos artigos 29.º e 65.º-A do regulamento da alteração ao PUP, nomeadamente deve demonstrar ser complementar à função principal do complexo desportivo e Universidade, ou estar funcionalmente ligado a estes;
- De acordo com o definido no artigo 97.º do NRUEMF, o pé-direito mínimo regulamentar para estacionamento é de 2,40m, logo, caves com pé-direito de 2,30m não serão contabilizadas para a área de construção mas também não poderão ser utilizadas para estacionamento por violar a referida disposição do NRUEMF;
- Atenta a inclusão das caves na área de implantação do edifício, decorrente do definido no decreto Decreto Regulamentar n.º 5/2019, que fixa os conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, considera-se justificável a alteração do índice de ocupação, conforme solicitado;



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

- No que refere à proposta de alteração do alinhamento definido, atenta a justificação apresentada, considera-se que a mesma poderá ser revista, desde que seja assegurada a largura do passeio pedonal confinante no cumprimento do disposto na legislação em vigor, garantindo a continuidade do mesmo, e o correto dimensionamento em função das características da Avenida Cidade de Hayward;
- Quanto à clarificação dos usos terciários admitidos na alínea b) do art.º 65-A, apesar de redundante, poderá ser aceite.

C. Conclusão

O projeto que a proponente pretende desenvolver é, na generalidade, compatível com a proposta de alteração do PU da Penha, admitindo-se a adequação das disposições acima referidas, nas condições descritas.

2.2.4. Participação n.º 4 – Work 3 – Engenharia e Consultoria

A. Resumo da Participação

É proposta a implantação de um empreendimento turístico na actual parcela L30 do plano de urbanização da Penha, na versão actualmente em vigor, com a tipologia de hotel de 3 estrelas, com 70 quartos, distribuídos por 4 pisos.

B. Ponderação

A proposta é, na generalidade, compatível com a proposta de alteração do plano, sendo que a APUP prevê um número máximo de 184 unidades de alojamento, verificando-se aqui a necessidade de clarificar que este limite é aplicável à área do complexo desportivo.

Quanto aos parâmetros urbanísticos propostos na participação, os mesmos já estão contemplados nos artigos referidos, aplicando-se à parcela o IU (índice de utilização) = 1,0, com a possibilidade de construir até 5 pisos acima da cota de soleira.

Porém, a implantação de um empreendimento desta natureza deve cumprir o previsto nos artigos 29.º e 65.º-A do regulamento da APUP, nomeadamente deve demonstrar ser complementar à função principal do complexo desportivo e a Universidade, ou estar funcionalmente ligado a estes, o que não se depreende do teor do documento entregue.

C. Conclusão

Face ao exposto, considera-se que a pretensão poderá ser compatível com a proposta de alteração do PUP se demonstrar ser complementar à função principal do complexo desportivo e a Universidade, ou estar funcionalmente ligado a estes, sendo que não se considera fundamentada uma eventual alteração do disposto nos artigos 29.º e 65.º-A do regulamento da APUP.



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

2.3. Quadro de Ponderação das Participações

Número de participação	Identificação do participante	Ponderação
01	Marília Bernardete Baeta Dias Fernandes	Aceite – não implica adaptação da proposta
02	Átrios e Travessas – Sociedade Imobiliária, S.A.	Parcialmente aceite – implica adaptação da proposta
03	Apartmar, S.A.	Parcialmente aceite – implica adaptação da proposta
04	Work 3 – Engenharia e Consultoria	Não implica adaptação da proposta



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

3. Anexos



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e de Regeneração Urbana

TERMOS DE REFERÊNCIA

ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PENHA

Maio de 2018

INDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	2
2.	DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PUP	2
3.	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	3
4.	IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
5.	PLANOS, PROGRAMAS E PROJECTOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA	4
5.1.	PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNPOT)	5
5.2.	PLANO DE GESTÃO DE REGIÃO HIDROGRÁFICA RIBEIRAS DO ALGARVE - 2016-2021 (RH8)	6
5.3.	PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT).....	6
5.4.	PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FARO (PDM)	8
5.5.	PLANO ESTRATÉGICO DE FARO 2025	9
5.6.	PLANO DE ESTRUTURA VERDE DO SISTEMA URBANO DE FARO/MONTENEGRO	9
5.7.	PLANO DE MOBILIDADE SUSTENTÁVEL DO CONCELHO DE FARO.....	10
6.	OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS	11
7.	OUTRAS DISPOSIÇÕES	11
7.1.	PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO.....	11
7.2.	ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO	12
7.3.	CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA.....	12
7.4.	ELEMENTOS A ENTREGAR E CONDIÇÕES A OBSERVAR	12

1. INTRODUÇÃO

O presente documento enquadra e define a oportunidade de elaboração da Alteração do Plano de Urbanização da Penha (PUP) e os respetivos Termos de Referência, de acordo, nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), actual Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O PUP foi aprovado pela Assembleia Municipal de Faro, na sessão ordinária de 7 de julho de 2014, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal, tendo sido publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 156, de 14 de agosto de 2014 (Aviso n.º 9356/2014), sendo que conforme disposto no n.º 1 do artigo 148.º do RJIGT (eficaz à data da aprovação do plano – Decreto-Lei n.º 46/2009, 20 de Fevereiro), a eficácia dos instrumentos de gestão territorial depende da respectiva publicação no Diário da República, pelo que, e de acordo com o previsto no artigo 78.º do regulamento do PUP, o qual refere que o Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República, se considera que o mesmo se encontra eficaz e em vigor desde 15 de agosto de 2014.

2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PUP

Decorridos sensivelmente 4 anos após a aprovação do Plano de Urbanização da Penha em 2014, em plena crise económica, e tendo sido iniciados procedimentos no sentido de executar o plano, verificou-se a necessidade da adequação do mesmo, encontrando-se em construção uma nova estratégia municipal com vista à execução das principais ações programadas.

A definição desta estratégia é hoje possível em virtude da Câmara Municipal de Faro ter-se “libertado” do mecanismo financeiro criado para permitir às autarquias com endividamento excessivo recuperarem o seu equilíbrio e fazerem face aos seus compromissos, designadamente o empréstimo contraído no âmbito do **Plano de Reequilíbrio Financeiro (PRF)**.

Por outro lado, também na sequência da referida crise económica, ocorreu a alteração dos intervenientes privados do território abrangido pelo plano, tendo sido recentemente manifestada, por parte do proprietário da maior parcela desta área, a intenção de proceder à execução do mesmo na área correspondente à Unidade de Execução 2 (UE2), embora com a necessidade de reequacionar o faseamento e o financiamento de algumas das ações previstas, no sentido da adequação aos valores actualmente praticados e uma melhor proporção na distribuição dos custos de urbanização, designadamente aquelas que não serão executadas em “benefício exclusivo” da operação urbanística subsequente.

Assim, embora em termos estratégicos se mantenham válidos os objetivos programáticos inerentes à aprovação do Plano de Urbanização da Penha, considera-se necessário dotar a execução do plano de sustentabilidade económica, em parte dependente de factores externos ao Município, sem contudo pôr em causa o zonamento que foi definido e que, de acordo com o previsto no RJIGT e demais legislação correlacionada, corresponde ao conteúdo material de um plano de urbanização.

De facto, aquando do desenvolvimento da proposta do PUP, as características das ocupações previstas vieram a ser definidas com um nível de rigor que se encontra mais próximo do que é usualmente transposto para um plano de pormenor, à data por necessidade do promotor urbanístico que participou no procedimento de elaboração do plano, o que, decorridos estes 4 anos, em virtude da alteração das condições económicas que estiveram subjacentes à sua elaboração, afigura-se incompatível com as oportunidades decorrentes da dinâmica do mercado imobiliário.

Importará também fazer uma referência ao Regulamento de Execução Programada de Planos Territoriais do Município de Faro, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 18, de 25 de janeiro de 2018, que estabelece as regras de execução e indemnização, bem como o regime económico-financeiro das unidades de execução integradas nos planos territoriais, quando estes remetam a sua concretização para regulamento municipal ou forem omissos quanto a esta matéria, pelo que deverá ser assegurada a compatibilização com o mesmo.

Por outro lado, a recente conclusão da Variante a Faro à EN 125, sob a responsabilidade das Infraestruturas de Portugal, IP através a subconcessão do Algarve Litoral, adjudicada em 20 de Abril de 2009 à *Rotas do Algarve Litoral, S.A.*, que à data da aprovação do PUP já se encontrava em execução, incorporou também pequenas alterações, prejudicadas pelo já atrás referido nível de desenvolvimento do desenho urbano que se encontra representado no plano, o que se considera necessário corrigir.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

A definição dos termos de referência e a consequente elaboração da alteração do plano enquadra-se no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJGT) e no artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de Bases Gerais da Política pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo) que se refere ao dever de promoção do ordenamento do território por parte das autarquias.

Dado o âmbito da alteração pretendida, conforme acima descrito, considera-se que a mesma tem enquadramento no disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º do RJGT, actual Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nos termos do qual a *“alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre: a) da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano; (...)”*, conjugado com o disposto no art.º 118.º do mesmo diploma.

Importará salientar que a presente alteração não prejudicará a aplicação da norma transitória transposta para o n.º 3 do art.º 82.º da lei 31/2014, segundo o qual nos “procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais” que se iniciem após a data da entrada em vigor do referido diploma “os terrenos que estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada, mantêm a classificação como solo urbano para os efeitos da presente lei, até ao termo do prazo para

execução das obras de urbanização que tenha sido ou seja definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano ou por ato administrativo de controlo prévio”.

Por outro lado, atento o âmbito da alteração prevista, e de acordo com o disposto no artigo 120.º do RJIGT, em articulação com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, considera-se que a decisão de sujeitar a avaliação ambiental as alterações a efectuar deverá ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.

4. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PUP (ver planta anexa) pertence à união das freguesias de Faro (Sé – S. Pedro), concelho de Faro, tem uma superfície de cerca de 61,4ha, a qual engloba a propriedade designada de “*Quinta da Penha*” com uma superfície de 37,8ha, sendo limitada a Poente pela EM519 e Campus da Penha da Universidade do Algarve, a Nascente pela EM 518, a Norte pelo traçado das infra-estruturas propostas (variantes à EN125 e a Linha de Caminho de Ferro do Sul) e terrenos agrícolas, e a Sul, pela EN 125 e Av. Cidade de Hayward.

Da superfície total de intervenção considerada, cerca de 26 hectares integram o solo urbano do perímetro urbano da cidade de Faro, correspondendo o restante a solo rustico, complementar deste mesmo perímetro urbano, de forma a permitir uma intervenção integrada de planeamento (nos termos da alínea *a*) do n.º2 do artigo 98.º do RJIGT).

Trata-se de um território localizado a Nordeste da Cidade de Faro e inclui áreas que, pelas suas características físicas, hidrológicas e ambientais, mas também pela vocação que lhe é atribuída pelo PDM, correspondem simultaneamente a condicionantes e aptidões que importam proteger, enquadrar, integrar e valorizar.

Dado o âmbito da alteração preconizada, considera-se que o mesmo terá incidência sobre a totalidade da área de intervenção do PUP.

5. PLANOS, PROGRAMAS E PROJECTOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA

Nos termos do n.º 4 do artigo 76.º do RJIGT, proceder-se-á à identificação e ponderação, nos diversos âmbitos, os planos, programas e projectos com incidência na área de intervenção do PUP, considerando os que já existem e os que se encontram em preparação, de forma a assegurar as necessárias compatibilizações, nomeadamente:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- Plano de Gestão de Região Hidrográfica Ribeiras do Algarve – 2016-2021 (RH8);
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;
- Plano Diretor Municipal de Faro;

- Plano Estratégico de Faro 2025;
- Plano de Estrutura Verde do Sistema Urbano de Faro/Montenegro;
- Plano de Mobilidade Sustentável no Concelho de Faro.

5.1. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNPOT)

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), foi aprovado pela Lei n.º 58/07, de 4 de setembro rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro.

O PNPOT corresponde a um instrumento de gestão territorial 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, regional e municipal. Este programa procedeu ainda ao diagnóstico das várias regiões e respectivas estratégias territoriais, que no caso do Algarve foram transpostos para o PROT Algarve.

De acordo com este instrumento de planeamento as suas orientações para o âmbito municipal em conjunto com as de âmbito regional, *“consubstanciam o quadro de referência a considerar na elaboração dos planos municipais de ordenamento do território”* (número 2 do artigo 7.º da Lei n.º 58/07, de 4 de setembro), traduzidas no programa de acção um conjunto de medidas prioritárias para cada tipo de IGT, nomeadamente para os PMOT.

No que concerne em concreto aos PU, o PNPOT refere:

- *“Os planos de urbanização definem a organização espacial de partes do território, devendo ser elaborados sempre que haja necessidade de estruturar o solo urbano e enquadrar a programação da sua execução;*
- *“Os planos de urbanização devem estar associados a uma visão estratégica da cidade e ao reforço do seu papel como pólo integrado num determinado sistema urbano.”*

Apesar de a maior parte das medidas prioritárias definidas, apenas poder ser transposta para os PDM, algumas tem tradução ao nível dos PU e PP, nomeadamente:

- Garantir à priori que os planos têm sustentabilidade financeira procurando a formação de parcerias;
- Implementar parques habitacionais, que pelas suas características permitam o combate à segregação urbana e o acolhimento de minorias, assim como uma maior proximidade às necessidades das populações;
- Desenvolver formas de participação activa durante a elaboração das propostas dos planos;
- Proporcionar nas áreas de intervenção a existência dos equipamentos face às necessidades de diferentes grupos, quer no que concerne a equipamentos sociais como desportivos e de lazer;
- Integração de preocupações relacionadas com a mobilidade, promovendo a eliminação de barreiras físicas, e facilitando a mobilidade aos cidadãos com deficiência.

No momento em que este documento foi elaborado decorre o período de discussão pública da revisão do PNPOT.

5.2. PLANO DE GESTÃO DE REGIÃO HIDROGRÁFICA RIBEIRAS DO ALGARVE - 2016-2021 (RH8)

Os Planos de Gestão de Região Hidrográfica (PGRH) visam o planeamento, a gestão, a proteção e a valorização ambiental, social e económica das águas ao nível da região hidrográfica a que respeita, dando cumprimento à Diretiva Quadro da Água, à Lei da Água e à Portaria n.º 1284/2009, de 19 de outubro. A Resolução do Conselho de Ministros n.º 16-E/2013, de 22 de março aprova o Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a região hidrográfica 8 (RH8), designado PGBH das Ribeiras do Algarve.

Os PGRH são elaborados por ciclos de planeamento, sendo revistos e atualizados de seis em seis anos. O primeiro ciclo de planeamento refere-se ao período entre 2009-2015, com a elaboração dos primeiros PGRH para cada região hidrográfica, em vigor até ao fim de 2015.

De acordo com a Lei da Água (artigo 23.º da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro), cabe ao Estado instituir um sistema de planeamento e gestão integrados das águas adaptado às características próprias das bacias e das regiões hidrográficas.

Nesse sentido, o planeamento das águas assenta num conjunto de objetivos cuja concretização depende do desenvolvimento e implementação de diversos instrumentos (cf. artigo 24.º da Lei da Água).

Nesse âmbito, os planos de gestão de região hidrográfica posicionam-se a um nível intermédio, entre as diretrizes inscritas no Plano Nacional da Água (PNA) e eventuais aspetos complementares, de âmbito sub-regional ou temático/sectorial, formulados (ou a formular) em sede de Planos Específicos de Gestão das Águas (PEGA), nos quais se incluem medidas de proteção e valorização dos recursos hídricos.

Apesar da enorme abrangência dos objectivos, respectivas linhas orientadoras, programas associados e ainda assim normas orientadoras, tratando-se este de um plano sectorial, as suas conclusões deverão acima de tudo ser transpostas para o PDM de Faro. Contudo dado que a área de intervenção do PUP é atravessada por uma linha de água, o PUP já compatibilizou o uso do solo e as utilizações da área afeta à ribeira das Lavadeiras e linhas adjacentes.

5.3. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT)

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve), aprovado pela RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto posteriormente rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007 de 2 de outubro e alterada pela Resolução de Conselho de ministros n.º. 188/2007, de 28 de dezembro.

O PROT Algarve é um plano regional e estratégico, sendo que a sua estratégia constitui o quadro de referência para a elaboração dos PMOT (n.º 1 do artigo 52.º do RJIGT), 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, em particular para as sedes de concelho.” (PROT Algarve, 2007:4989)

A partir da análise deste plano verifica-se que muitas das suas normas, tal como no caso dos outros planos já anteriormente referidos, apenas poderão ser aplicadas ao nível do PDM, a verificar-se no processo de revisão actualmente a decorrer.

Existe porém um conjunto de normas com aplicação directa ao concelho de Faro e que foram consideradas em sede da elaboração do PUP, designadamente as seguintes:

- a) Promover urbanização faseada e programada, quer em situações de crescimento como consolidação dos espaços urbanos, garantindo a sua infra estruturação e dotação de equipamentos colectivos, a aplicação de mecanismos de perequação compensatória, a salvaguarda de áreas inundáveis e leitos de cheia (PROT Algarve, 2007: 4949);
- b) Ponderação do conjunto de equipamentos colectivos propostos: Museu incluído na rede nacional de museus, Parque de Novas Actividades aglomeração Faro - Loulé - Olhão, incluindo o Pólo Tecnológico do Algarve, Centro de Investigação e Estudos do Património e Reabilitação Urbana (PROT Algarve, 2007: 4953);
- c) Em termos de *Sistema Urbano*, gerar economias de aglomeração e de transacção, que são a base das novas formas de competitividade, atendendo às principais funções urbanas definidas (PROT Algarve, 2007: 4964);
- d) Preservação dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos (em quantidade e qualidade) (PROT Algarve, 2007: 4974);
- e) Integração do Programa Estratégico /Medidas, quando aplicável (PROT Algarve, 2007: 4976);
- f) Regras aplicáveis à qualificação dos perímetros urbanos, das quais se destaca: a supressão de carências relacionadas com infraestruturas, equipamentos colectivos; a definição de unidades de execução; a garantia que as novas áreas a urbanizar dispõem de espaços verdes e de utilização colectiva suficientes, equipamentos, estacionamento e infraestruturas; a transição do solo urbano para rural, *“privilegiando na envolvente aos perímetros urbanos, ocupações e usos com carácter definitivo, ligados ao recreio e lazer, compatíveis com a manutenção e valorização dos espaços naturais ou das actividades rurais”*; e finalmente a *“eliminação de barreiras arquitectónicas, salvaguardando as condições de acessibilidade da população com mobilidade condicionada”* (PROT Algarve, 2007: 4990);
- g) Na expansão dos perímetros urbanos localizados na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal *“admitir a expansão até 10 % (não contabilizando, nesta expansão, as áreas non aedificandi legalmente definidas e as áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização colectiva) dos perímetros urbanos existentes, tomando como referência a verificação de que 80 % do perímetro urbano se encontra ocupado, comprometido ou em áreas non aedificandi; em qualquer caso, a ampliação será de modo a que a área actualmente livre do perímetro existente mais a área de expansão possam atingir 30 % da área do actual perímetro urbano”* (PROT Algarve, 2007: 4990);

- h) 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 (PROT Algarve, 2007: 5014);
- i) Operacionalização das normas referentes aos Recursos Hídricos que pelas suas características são aplicáveis à área de intervenção do PUP (PROT Algarve, 2007: 5015);
- j) Os PMOT devem procurar soluções de planeamento que permitam acautelar as situações de conflito e assegurar a realocação de actividades ruidosas incompatíveis com a sua envolvente (PROT Algarve, 2007: 5017);
- k) Os PMOT devem assegurar os 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 (PROT Algarve, 2007: 5017);
- l) Prever-se a aplicação de normas referentes à Protecção Civil (PROT Algarve, 2007: 5018).

5.4. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FARO (PDM)

Com a aprovação do PUP, atenta a escala do mesmo, foram aperfeiçoados os limites entre o solo urbano e o solo rural, assim como o programa do complexo desportivo definido em PDM. Foi efetuada a qualificação do solo, com as classificações à data previstas no RJGT - solo rural e solo urbano - e com as seguintes categorias do uso do solo:

- Solo Rural
 - . Espaços Agrícolas Existentes
 - . Espaços Destinados a Infraestruturas
 - . Espaços Agrícolas Existentes - UOPG
- Solo Urbano
 - . Solo Urbanizado
 - Espaços de Uso Especial Existentes
 - Espaços de Uso Especial Propostos
 - Espaços Residenciais Existentes
 - . Solos Urbanizáveis
 - Espaços Centrais Propostos
 - Espaços Residenciais Propostos
 - Espaços de Uso Especial Propostos

As alterações ao PDM em vigor, decorrentes da aprovação do PUP aprovado, estão a ser vertidas no procedimento de alteração do referido PDM, que se encontra na fase final do procedimento, prevendo-se a sua conclusão até ao final de 2018.

Importa referir que não se prevê que as alterações que decorrem do procedimento que agora se inicia relativamente ao PUP venham a ter implicações relevantes no procedimento de alteração do PDM a decorrer.

5.5. PLANO ESTRATÉGICO DE FARO 2025

O Plano Estratégico de Faro 2025 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 objetivos estratégicos: Tornar o território mais competitivo, acolhedor e atrativo; 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; e Potenciar o uso dos nossos recursos, de forma sustentável.

Neste âmbito são apresentadas as seguintes políticas e medidas:

- . Tornar mais atrativas as frentes ribeirinhas e a Ria Formosa, qualificando-as e reforçando a oferta de atividades que permitam tirar todo o partido do Parque Natural, sobretudo em espaços urbanos;
- . Criar novas áreas e espaços de lazer, dando maior vivência aos espaços públicos urbanos, promovendo o aparecimento de novas áreas qualificadas para a prática do desporto, do lazer e a vivência urbana, promovendo a sua reabilitação, valorização, e potenciando o seu aproveitamento pelas atividades económicas (comércio, turismo e de lazer, por ex.);
- . Reabilitar e valorizar o património, o centro histórico e os espaços urbanos, tornando-o mais vivo e dinâmico do ponto de vista socioeconómico, atraindo residentes (em especial jovens) e turistas;
- . Reforçar a identidade e a cultura local, suportadas na nossa história, desenvolvendo programas inovadores de iniciativas formativas, de produção e de animação cultural, dirigidas à população local e visitantes, envolvendo os atores locais;
- . Apostar na valorização e promoção dos atrativos de visita e estadia turística, por via da implementação do Plano de Desenvolvimento Turístico, centrado no património, cultura, ambiente, desporto e lazer, mas agregador e potenciador do desenvolvimento local;

5.6. PLANO DE ESTRUTURA VERDE DO SISTEMA URBANO DE FARO/MONTENEGRO

O Plano da Estrutura Verde do Sistema Urbano de Faro/Montenegro, corresponde 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 inclusive alvo de consulta pública.

De acordo com a proposta deste plano, a área de intervenção do PUP integra elementos da Estrutura Ecológica Fundamental e da Estrutura Ecológica Urbana e/ou Cultural, tendo sido considerado em sede da elaboração do referido plano municipal, nomeadamente:

a) Estrutura Ecológica Fundamental:

- Rede hidrográfica e áreas adjacentes;
- Protecção à rede hidrográfica principal (20m).

b) Estrutura Ecológica Urbana e/ou Cultural:

- Sistema de Protecção e Recreio (Parque Urbano a Norte do Complexo Desportivo);
- Sistema de protecção e valorização (corredores verdes);
- Sistema de enquadramento urbano (eixos arborizados);
- Sistema de intervenção urbana (interface de transição urbana);
- Sistema de produção, protecção e interesse cultural (Quinta da Penha);
- Sistema de fruição e valorização da paisagem (rede de percursos pedonais e cicláveis, elementos e conjuntos hidráulicos).

As principais orientações deste plano relativamente à área de intervenção do PUP, reportam-se à preservação e valorização, dos principais elementos naturais e culturais existentes que pelas suas características são elementos identitários do território e a sua articulação com funções de fruição estadia e lazer, mas também a potenciação de corredores verdes e a procura de soluções que gerem uma eficiente transição das áreas marginais ao perímetro urbano de Faro, ao que acresce ainda a previsão de execução do Parque Verde anteriormente previsto na proposta do PP da Penha.

5.7. PLANO DE MOBILIDADE SUSTENTÁVEL DO CONCELHO DE FARO

O Plano de Mobilidade Sustentável de Faro (PMSF), corresponde a um plano integrado no Projecto de Mobilidade Sustentável da iniciativa do Instituto do Ambiente, e a sua área de estudo consiste na cidade de Faro e núcleos urbanos de Gambelas, Montenegro e Praia de Faro.

Em termos gerais este plano identifica os seguintes objectivos:

- *“Potenciar a Transferência Modal;*
- *Criar redes funcionais e atractivas para os modos pedestre e ciclista;*
- *Conceber uma proposta integrada para os diferentes modos de deslocação;*
- *Adequar o espaço público em função das diferentes tipologias de mobilidade;*
- *Reduzir a necessidade de deslocação através de um urbanismo de proximidade.”* (Plano Mobilidade, 2007:2)

Importa ainda referenciar que se encontra em fase final de aprovação o **Plano de Mobilidade e Transportes do Município de Faro**, cujas disposições já correspondem, de forma geral, ao que se encontrava previsto no PMSF, e que foi vertido para o PUP, devendo contudo ser assegurada a compatibilização com este ultimo.

6. OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS

Mantendo-se na generalidade o conjunto de objectivos que consubstanciaram a elaboração inicial do Plano de Urbanização da Penha, constituem objectivos específicos da presente proposta de alteração os seguintes:

- a) Adaptar a solução urbana na área do complexo desportivo à estratégia municipal a desenvolver para a concretização do referido complexo, assegurando a sustentabilidade financeira das ações propostas e a compatibilidade com a categoria do uso do solo e programa estabelecidos no PDM de Faro, garantindo ainda a adequação à infraestrutura rodoviária executada no âmbito da construção da 2.ª fase da variante a Faro à EN 125;
- b) Adaptar a solução urbana na área correspondente ao solo urbano que integra a Unidade de Execução 2, garantindo a predominância do uso habitacional e a fixação de usos complementares à função residencial, assim como o uso terciário na área confinante com a futura 3.ª circular de Faro, em articulação com o parque verde proposto;
- c) Reequacionar a distribuição das obrigações e encargos, assim como a programação e financiamento das ações previstas em sede do Programa de Execução e Plano de Financiamento no sentido de adequar as mesmas aos valores atuais e garantir a sustentabilidade das ações preconizadas, garantindo ainda a compatibilização com o disposto no Regulamento de Execução Programada de Planos Territoriais do Município de Faro, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 18, de 25 de janeiro de 2018.

7. OUTRAS DISPOSIÇÕES

7.1. PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo de 9 meses, para a elaboração da alteração ao PUP, de acordo com o seguinte faseamento:

1.ª Fase	Atualização dos elementos base e elaboração da proposta de plano	6 meses
2.ª Fase	Correção e adaptação da proposta de plano, após conferência de serviços, decorrente dos pareceres das entidades consultadas (a executar caso se justifique)	2 meses
3.ª Fase	Elaboração da versão final do plano, após conclusão da Discussão Pública (a executar caso se justifique)	1 mês

Aos prazos descritos acrescem os inerentes à tramitação e procedimentos administrativos, em conformidade com o disposto no RJIGT, em conjugação com o código do procedimento administrativo, em particular os que respeitam à tomada de decisão em reunião pública de câmara, bem como quanto à participação pública, designadamente:

Participação preventiva - 15 dias úteis a contar do 5.º dia após a publicação em Diário da República, da deliberação municipal que determina a alteração do Plano;

Discussão pública da proposta de alteração do Plano - 20 dias úteis a contar do 5.º dia após a publicação em Diário da República, da deliberação municipal que aprova a proposta de alteração do plano, após concluído o período de acompanhamento ou, se for caso disso, decorrido o período adicional de concertação.

Assim, prevê-se um **prazo total de 14 meses**, para a elaboração da alteração ao PUP.

7.2. ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO

O conteúdo material e documental do PUP terá como referência o disposto nos artigos 99.º e 100.º do RJIGT, devidamente adaptado aos objetivos definidos, devendo integrar ainda outros elementos que venham a ser entendidos como necessários a uma melhor compreensão e implementação do plano.

7.3. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração deste Plano é da competência do Departamento de Infraestruturas de Urbanismo e será assegurada pelo Serviço de Ordenamento do Território, com a colaboração dos demais serviços da Câmara com competências específicas, assim como, com recurso a serviços externos necessários para cumprir eventuais impossibilidades técnicas, designadamente ao nível da atualização e homologação de cartografia, avaliação ambiental estratégica (se necessário), bem como do mapa de ruído.

7.4. ELEMENTOS A ENTREGAR E CONDIÇÕES A OBSERVAR

No final de cada fase de alteração ao plano, e relativamente aos serviços externos contratados, serão entregues três processos do plano para apreciação pelos serviços técnicos da Câmara Municipal de Faro, para efeitos de apreciação por outras entidades serão entregues tantos exemplares do conteúdo material e documental do plano, quantos os necessários às consultas, às fases de aprovação e os solicitados pela Direção-Geral do Território para efeitos de depósito.

Todos os documentos entregues deverão ser apresentados em formato digital e as peças desenhadas devem ser elaborados nos formatos “DWG” e “Shp” devidamente georreferenciadas e as peças escritas nos formatos editáveis “DOC” e “XLS”. Todos os elementos que constituem a proposta devem ser igualmente entregues no formato PDF.

Todas as imagens de ortofotos e a informação alfanumérica associada à cartografia, deverá vir estruturada, com vista à sua futura integração no Sistema de Informação Geográfica Municipal e em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 52/96, de 18 de maio, 59/2002, de 15 de março, 202/2007, de 25 de maio, 180/2009, de 7 de agosto, 84/2011, de 20 de junho e por último o Decreto-Lei n.º 141/2014 de 19 de Setembro.



MUNICÍPIO DE FARO

Aviso n.º 16286/2020

Sumário: Discussão pública da alteração do Plano de Urbanização da Penha.

Discussão pública da alteração do Plano de Urbanização da Penha

Rogério Conceição Bacalhau Coelho, Presidente da Câmara Municipal de Faro, torna público que, nos termos e para os efeitos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na reunião de câmara de 20-07-2020, foi deliberado proceder à abertura de um período de 20 dias úteis para Discussão Pública da alteração do Plano de Urbanização da Penha.

O período de discussão pública terá início no 5.º dia útil após a publicação do presente aviso no *Diário da República*.

Os elementos relativos à alteração do Plano poderão ser consultados nos seguintes locais:

Instalações do Departamento de Infraestruturas e Urbanismo da Câmara Municipal de Faro, no Largo de São Francisco n.º 39, 8004-142 Faro;

Página do Município na Internet, em www.cm-faro.pt.

Os locais, dias e horas onde terão lugar as sessões públicas serão publicitados na página do Município na Internet, em www.cm-faro.pt.

A formulação de participações deverá ser efetuada por escrito, até ao termo do referido período, e dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Faro, por correio ou, ainda, por correio eletrónico, para o endereço geral@cm-faro.pt, com indicação expressa de “Discussão Pública da alteração do Plano de Urbanização da Penha” e com a identificação e morada de contacto do signatário.

O presente aviso será publicado na 2.ª série do *Diário da República*, e divulgado no boletim municipal, em dois jornais diários, num semanário de grande expansão nacional, num jornal de expansão local ou regional, na plataforma colaborativa de gestão territorial e na página da internet da Câmara Municipal de Faro.

23 de julho de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal de Faro, *Rogério Bacalhau Coelho*.

613599004



EXPOSIÇÃO / REQUERIMENTO

REGISTO Nº _____ / Ano: 20__

PROCESSO Nº (SPO) _____ / _____

REGISTADO EM: _____ / _____ / _____
(AAAA/MM/DD)

REGISTADO POR: _____

(a preencher pelos serviços administrativos)

Guia n.º _____ - _____ - _____ €

Exmo. Senhor**Presidente da Câmara Municipal de Faro****DO/A REQUERENTE**Nome/Firma* (1) Marília Bernardete Baeta Dias FernandesNº de Identificação Civil * 01191499 Válido até * ____ / ____ / ____ Vitalício ☐ Sim ☒ NãoTipo ☐ Bilhete de Identidade ☒ Cartão de Cidadão ☐ Passaporte ☐ Autorização de Residência
☐ OutroN.º de Identificação Fiscal 159 333 059 ☒ Singular ☐ Coletiva (2)Morada/Sede * Horta de São Cristovão, Rio SecoFreguesia * SéCódigo Postal * 8001 - 44 Localidade FaroTelefone * 910993934

Telemóvel * _____

Fax _____

Email _____

Firma ou denominação social _____

Código da certidão permanente do registo comercial _____

Na qualidade de (3): ☒ Proprietário ☐ Mandatário ☐ Usufrutuário ☐ Procurador ☐ Superficiário

Outro: _____

ProcuradorNome Alirio Fernandez DiazNº de Identificação Civil 12182602 Válido até 26 / 03 / 2022 Vitalício ☐ Sim ☒ NãoTipo ☒ Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão ☐ Passaporte ☐ Autorização de Residência
☐ OutroN.º Identificação Fiscal 202 654 818

Código de consulta da procuração online _____

www.procuracoesonline.mj.pt

* - Campos de preenchimento obrigatório. Preencha de forma legível e sem abreviaturas. As datas devem ser escritas no formato aaaa/mm/dd.

(1) Nome ou designação do requerente, seja pessoa singular ou coletiva. Neste último caso, deverá referir em que qualidade o faz, juntando comprovativo dessa qualidade e apresentar documento que a tanto o autoriza. (2) (3) Assinalar com X a opção pretendida.

DA EXPOSIÇÃO/ DO PEDIDOReportando-se ao Processo de Obras n.º 180 / 17, vem ☐ expor ☒ requerer (4) a V. Exa.,

o seguinte: vem requerer o andamento do processo com vista a sua aprovação no âmbito da alteração decorrente do PUP.

Na sequência de reuniões técnicas mantidas com a Exma. Câmara Municipal, vem apresentar para o efeito o parecer

da FAGAR referente às condições de ligação às infraestruturas existentes. Mais informa que o requerente compromete-se

suportar e cumprir com as condições técnicas, após ser garantido a aprovação condicionada a esta questão pela alteração

decorrente do PUP. Desta forma uma vez que os projectos de infraestruturas envolvem um investimento

por parte do requerente propõe a sua apresentação após a aprovação condicionada do presente pedido, á apresentação

e aceitação por parte da FAGAR das infraestruturas de ligação.

Vossa ref.ª:

EXMA. SRA.

Data:

Ofício n.º: Saída/2020/13088
SGD/2017/12008

ENG.ª NATALIE MENDES

Classificação: 5.2

E-mail: nataliemendes@zonaa.pt

Data: 23.10.2020

Tipo Correio: Eletrónico

ASSUNTO: Estudo de ligações - para lavagem automóvel

Exma. Sr.ª Eng.ª. Natalie Mendes,

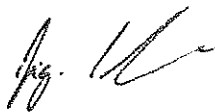
Na sequência do seu e-mail, a FAGAR informa o seguinte:

1. Não existem outras infraestruturas mais próximas.
2. A passagem por debaixo da ribeira das Lavadeiras tem que ser autorizada pela Agência Portuguesa do Ambiente, bem como a descarga das águas pluviais na referida Ribeira.
3. O material das redes que passem por debaixo da Ribeira deverão ser em Ferro Fundido Dúctil, próprio para cada tipo de rede.
4. Tem que ser verificada as cotas da rede de saneamento de modo a verificar a viabilidade de ligação.
5. O(s) contador(es) de abastecimento de água deverá(ão) ficar situado(s) junto à rede existente.

Gratos pela atenção dispensada, encontramos-nos ao dispor para futuras solicitações.

Com os melhores cumprimentos,

O Director de Gestão de Redes



Diogo Uva Sancho

/DS

Ao responder a esta carta, por favor, indique n.º de ofício.

Pedro França

De: Pedro França
Enviado: 17 de novembro de 2020 19:24
Para: 'geral@cm-faro.pt'
Cc: Gaspar Ferreira [GFH]; Rui Ávila [GFH]; Bernardo Castro [Telles]
Assunto: Discussão Pública da alteração do Plano de Urbanização da Penha
Anexos: Pronúncia APUP_17.11.2020_signed.pdf

Controlo:

Destinatário

Entrega

'geral@cm-faro.pt'

Gaspar Ferreira [GFH]

Entregue: 17/11/2020 19:24

Rui Ávila [GFH]

Entregue: 17/11/2020 19:24

Bernardo Castro [Telles]

Exmos. Senhores,

Enviamos, em anexo, a Pronúncia da Átrios e Travessas – Sociedade Imobiliária, S.A. na fase de discussão pública do processo de Alteração do Plano de Urbanização da Penha, agradecendo que seja averbada a entrada da mesma nos serviços competentes da Câmara Municipal e confirmada a sua receção pela mesma via.

Nome: Átrios e Travessas – Sociedade Imobiliária, S.A.

Morada: Av. Boavista, 3067, 4100-136 Porto

NIF: 514 134 046

Juntamos em baixo uma ligação Wetransfer para os Anexos referidos na Pronúncia:

<https://we.tl/t-tlgQy0hbn5>

Por segurança, realizaremos também o envio dos 5 anexos em mensagens *email* separadas.

Melhores cumprimentos,

Pedro França

Gestor de Projectos

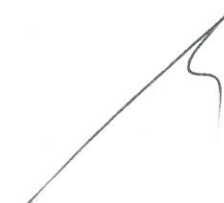
(+351) 927 814 402

pfranca@efipro.com



Av. da Boavista, 3067
4100 - 136 PORTO
T(+351) 226 197 300
F(+351) 226 197 309

Câmara Municipal de Faro
 Departamento de Infraestruturas e Urbanismo
 Divisão de Ordenamento do Território
 Discussão Pública da Alteração do Plano de Urbanização da Penha



Exmo. Senhor
 Presidente da Câmara Municipal de Faro

Átrios e Travessas – Sociedade Imobiliária, S.A., pessoa coletiva n.º 514.134.046, com sede na Avenida da Boavista, n.º 3067, 4100-136 Porto, vem, nos termos do disposto no artigo 89.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, apresentar a sua

PRONÚNCIA

sobre a Proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Penha, o que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

I. Introdução

A Câmara Municipal de Faro submeteu a Discussão Pública, entre os dias 22 de outubro e 18 de novembro de 2020, a sua Proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Penha¹.

Nos termos do disposto no artigo 6.º, n.º 1 e 2, do RJIGT, ***“todas as pessoas, singulares e coletivas, têm o direito de participar na elaboração, na alteração, na revisão, na execução e na avaliação dos programas dos planos territoriais, sendo que o direito de participação***

¹ Aviso n.º 16286/2020, de 15 de outubro.

compreende a possibilidade de formulação de sugestões e de pedidos de esclarecimento no âmbito dos procedimentos previstos no presente decreto-lei, às entidades responsáveis pelos planos territoriais” (ênfases nossos).

Como refere a melhor doutrina “a questão da **intervenção dos particulares** no âmbito dos processos de gestão territorial não se coloca apenas como **factor de promoção de um melhor ordenamento do território**, ao permitir à Administração uma recolha mais completa dos interesses privados relevantes na ocupação do solo, mas, simultaneamente, como um **direito dos interessados cujo respeito é essencial para se aferir da legalidade da actuação da Administração**”, sendo “o **direito de participação**, (...) sancionado pela própria Constituição que, quer em geral, no âmbito da condução da actividade administrativa (artigo 267.º), quer em particular, no âmbito do planeamento urbanístico e físico (artigo 65.º, n.º 5), o caracteriza como **um direito de valor constitucional**” (ênfases nossos Fernanda Paula Oliveira, in “Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Comentado”, Almedina, 2016, págs. 43 a 48).-

Ao longo da presente Pronúncia serão utilizadas as seguintes siglas:

- LBOTU - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;
- RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
- PROTAL - Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve;
- RPDM – Regulamento do Plano Diretor Municipal²;
- PMT – Plano de Mobilidade e Transportes de Faro;
- PUVA – Plano de Urbanização do Vale da Amoreira³;
- PUP – Plano de Urbanização da Penha⁴;
- APUP – Alteração do Plano de Urbanização da Penha;

² publicado pelo Aviso n.º 4970/2012, na versão mais recente.

³ publicado pelo Aviso 10967/2011, de 17 de maio.

⁴ publicado pelo Aviso 9356/2014, de 14 de agosto.

- RAPUP – Regulamento da proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Penha;
- PEPF-APUP - Programa de Execução e Plano de Financiamento da proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Penha.

II. Sugestões de Alteração

A Pronunciante é dona e legítima proprietária do prédio rústico, com 366.382,71 m² de área total, denominado Quinta da Penha, sito no Sítio da Penha, descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro sob o n.º 2402, da freguesia de Faro (Sé), e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 37, da Secção B, da freguesia de Faro (Sé e São Pedro).

Será ainda de registar que a Unidade de Execução 02 do PUP corresponde na sua totalidade ao prédio rústico da propriedade da Pronunciante, e que a UOPG1 da APUP corresponde a cerca de 70% do mesmo prédio.

A Pronunciante propõe diversas alterações aos elementos constituintes e que acompanham a proposta de alteração, que agrupa, para facilidade de leitura do documento, do seguinte modo:

- Sugestões relativas à clarificação do conceito de área de construção para efeitos de aplicação do Plano;
- Sugestões relativas a uma determinação justa e equitativa das Áreas de Cedências
- Sugestões relativas à UOPG1;
- Sugestões relativas à flexibilização da configuração e programa funcional dos edifícios na área de intervenção do Plano;
- Sugestões relativas à flexibilização das prescrições sobre o desenho do Espaço Público;
- e
- Sugestões de alteração ao PEPF-APUP.

As sugestões agora efetuadas respeitam integralmente o sentido e o alcance dos Objetivos Programáticos dos Termos de Referência da Alteração ao Plano de Urbanização da Penha, datados de maio de 2018, que esteve na origem da proposta levada a Discussão Pública, a saber:

- a) Adaptar a solução urbana na área do complexo desportivo à estratégia municipal a desenvolver para a concretização do referido complexo, assegurando a sustentabilidade financeira das ações propostas e a compatibilidade com a categoria do uso do solo e programa estabelecidos no PDM de Faro, garantindo ainda a adequação à infraestrutura rodoviária executada no âmbito da construção da 2.ª fase da variante a Faro à EN 125;
- b) Adaptar a solução urbana na área correspondente ao solo urbano que integra a Unidade de Execução 2, garantindo a predominância do uso habitacional e a fixação de usos complementares à função residencial, assim como o uso terciário na área confinante com a futura 3.ª circular de Faro, em articulação com o parque verde proposto;
- c) Reequacionar a distribuição das obrigações e encargos, assim como a programação e financiamento das ações previstas em sede do Programa de Execução e Plano de Financiamento no sentido de adequar as mesmas aos valores atuais e garantir a sustentabilidade das ações preconizadas, garantindo ainda a compatibilização com o disposto no Regulamento de Execução Programada de Planos Territoriais do Município de Faro, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 18, de 25 de janeiro de 2018.

Quaisquer opções, no âmbito do processo de alteração ao Plano de Urbanização em curso, que não ponderem as propostas de alteração agora apresentadas, implicam inevitavelmente uma **“falha grave na ponderação de interesses (privados) envolvidos no planeamento e, portanto, em regra, a invalidade da norma do plano em causa, precisamente por falta de ponderação de interesses relevantes.”** (Sublinhados e ênfases nossos— Fernanda Paula Oliveira, in Revista CEDOUA n.º 10).

A. Sugestões relativas à clarificação do conceito de área de construção para efeitos de aplicação do Plano

1. Clarificação da definição de área construção: artigo 5.º do RAPUP

Sugere-se que seja clarificado que as referências a área de construção, ao longo dos elementos que constituem e acompanham o PUP, se referem sempre às áreas de construção acima da cota de soleira, conforme é a intenção do Município.

Como é sabido, o RPDM vigente contém no seu Artigo 11.º uma definição de “área de construção”, que por comodidade transcrevemos aqui: *“Área de Construção — Valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, e áreas técnicas instaladas nas caves dos edifícios;”*

Sugere-se, portanto, acrescentar ao artigo 5.º do RAPUP as definições de “área de construção acima e abaixo da cota de soleira” nos seguintes termos:

Área de Construção acima da cota de soleira — Somatório das áreas de todos os pisos acima da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão sem pé-direito regulamentar, medida em cada piso pelo perímetro exterior das paredes exteriores;

Área de Construção abaixo da cota de soleira — Somatório das áreas de todos os pisos abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em cave sem pé-direito regulamentar, medida em cada piso pelo perímetro exterior das paredes exteriores;

Com esta redação, e tal como sucede com a atual definição do RPDM, será viável a constituição de áreas de estacionamento nos pisos térreos de alguns dos edifícios, não

contabilizáveis como área de construção, e assim minimizar a necessidade de pisos em cave para estacionamento, e consequente impacte no sistema de drenagem natural existente.

A alteração que agora se preconiza conforma-se integralmente com o disposto no Decreto-Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro, que procedeu à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo e que permite expressamente a desagregação por usos e a contabilização diferenciada das áreas de construção acima e abaixo da cota de soleira.

2. Aditamento, em todas as peças que compõem a proposta, de referência expressa a “área de construção acima da cota de soleira”

A alteração sugerida no ponto anterior implica, naturalmente, a alteração de todas as referências efetuadas ao longo dos documentos que constituem e acompanham a proposta, em particular nos Anexos A e D do RAPUP e na legenda da planta de zonamento.

No que diz respeito ao Quadro de Valores Globais que constitui o anexo A ao RAPUP, e que é reproduzido no Desenho APUP 01, com vista a não restringir artificialmente o desenvolvimento de programas funcionais, e porque consideramos que não é essa a intenção do autor do Plano, sugere-se que diversos parâmetros sejam apresentados como valores máximos e não fixos, e que outros sejam eliminados:

- i) no Quadro “UOPG1”, a alteração da referência a “Área Total de Construção: 118.750m²” para “Área Total de Construção acima da cota de soleira máxima: 118.750m²”
- ii) no Quadro “Valores Globais do Plano”:
 - a. a alteração da referência a “Área Total de Construção (excluindo equipamentos)” para “Área Total de Construção acima da cota de soleira máxima (excluindo equipamentos)”
 - b. a alteração da referência a “Número total de fogos” para “Número máximo de fogos”;

- c. a eliminação das referências a “N.º de fogos a custos controlados”, “Unidades de Alojamento”, “População Prevista”, “Densidade Populacional”, “Densidade Habitacional”, “Total de lugares de estacionamento”, “Habitação”, “Terciário e Turístico”, “Parque Dissuasor”.

3. Eliminação da discriminação da Área de Construção (Anexo D RAPUP e Desenho APUP01)

Sugere-se a eliminação no Quadro “Parâmetros Urbanísticos” das referências aos parâmetros varandas, habitação a custos controlados e estacionamento, bem como às restrições impostas na nota 2.

B. Sugestões relativas a uma determinação justa e equitativa das Áreas de Cedências

1. Alteração do Índice de cedência [artigo 65.º-A, n.º 1, alínea b), RAPUP]

Verifica-se que o valor do índice de cedência de 0,7 apresentado neste artigo corresponde à “área de cedência” dividida pela “área total da UOPG1”, em desconformidade com a metodologia de cálculo prevista na Portaria 216-B/2008, de 3 de março, e acolhida no RPDM para as áreas qualificadas como Espaços Urbanos Estruturantes, que deverá ser considerada como área de cedência média para os efeitos do disposto no artigo 182.º do RJIGT.

A metodologia acima referida gera um valor máximo unitário de cedência de $0,53 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de área bruta de construção (ABC) destinado a comércio ou serviços $[(28+35)/120]$, que se propõe que seja adoptado como valor de referência para as cedências a efetuar na UOPG 1.

Com base nos valores do RAPUP, o valor global unitário de cedência proposto é de $1,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (202.364 m^2 de área de cedência, a dividir por 118.750 m^2 , a ABC prevista para esta UOPG1),

o que corresponde a cerca de 3 vezes mais área do que a que deveria ser cedida ao domínio municipal em condições normais.

Trata-se, na verdade, de um aumento desproporcionado, que não encontra qualquer justificação admissível e que gera uma clara desigualdade relativamente aos demais proprietários de prédios privados localizados na área de intervenção do Plano, assim como no restante território do Concelho.

Sugere-se, portanto, a seguinte alteração da redação que, julgamos, corrige a desproporção:

“b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:

- A área destina-se aos usos habitacional, de comércio, serviços e turístico, podendo ainda ser criados equipamentos compatíveis com a função habitacional;*
- O índice de utilização (Iu) previsto para o solo urbano da UOPG1 é de 1,0;*
- O índice de ocupação (Io) previsto para a UOPG1 é de 0,4 e aplica-se apenas na categoria do espaço habitacional;*
- As cedências para o domínio municipal destinadas a equipamentos, infraestruturas e espaços verdes deverão dar cumprimento à Portaria 216-B/2008, de 3 de março, na redação em vigor;*
- As cedências para equipamentos de utilização coletiva localizar-se-ão a Sul da 3ª Circular, e as cedências para espaços verdes de utilização coletiva localizar-se-ão a Nascente dos Espaços Habitacionais e a Poente da ribeira das Lavadeiras”*

2. Eliminação da Planta de Cedências (Desenho APUP 35)

A delimitação em Planta de Cedências das áreas que se preveem ceder ao domínio municipal para estacionamento, espaços verdes e equipamentos públicos no âmbito dos planos de urbanização não resulta de qualquer norma legal ou regulamentar aplicável, designadamente o artigo 61.º, n.º 3, do RPDM ou o artigo 100.º do RJGT.

Nesse sentido, nada justifica que o presente Plano seja acompanhado de uma Planta de Cedências, que se propõe que seja eliminada.

Caso esta proposta não venha a ser acolhida solicita-se a alteração do Anexo D do RAPUP e da peça desenhada com a designação APUP 35, reduzindo a área de cedência para espaços verdes (Parque Verde) em 17.850m², com vista a poder desenvolver no futuro o espaço entre o Parque Verde e a 3ª Circular.

O valor da cedência na UOPG 1 para “Parque Verde” reduzir-se-ia assim de 135.000m² para 117.150m², de acordo com desenho representativo que se junta como Anexo I.

3. Eliminação das referências à Planta de Cedências (artigo 27.º RAPUP)

Sugere-se a alteração da redação do artigo nos seguintes termos:

“As cedências a integrar o domínio municipal, nomeadamente quanto a espaços verdes de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, deverão cumprir o disposto na Portaria 216-B/2008, de 3 de março, na redação em vigor”.

4. Eliminação das referências numéricas a Áreas de Cedência (Anexo A RAPUP, e Desenho APUP 01)

Sugere-se a eliminação de todas as referências numéricas a Áreas de Cedência no Quadro de Valores Globais que constitui o anexo A ao RAPUP, e que é reproduzido no Desenho APUP 01.

5. Eliminação da referência a Área Total de Cedências (Anexo D RAPUP)

Sugere-se a eliminação no quadro “Parâmetros Urbanísticos” da referência a “Área Total de Cedências” assim como da nota 4, que remete para a Planta de Cedências.

6. Eliminação do Quadro de Cedências (Anexo E RAPUP)

Conforme referência anterior, propõe-se retirar todas as referências quantitativas de cedências no Plano, para além de um parâmetro genérico.

Deste modo, sugere-se a eliminação integral do Anexo E.

C. Sugestões de alteração relativas à UOPG1

1. Proposta de (re)delimitação da UOPG1 bem como da delimitação de uma nova SUB-UOPG entre o Parque Verde e a Futura 3ª Circular

Na verdade, a construção da 3ª Circular, sendo indubitavelmente uma via estruturante e necessária para Cidade de Faro, criará naturalmente no futuro um vazio urbano entre a via projetada e o Parque Verde a Norte que terá de ser colmatado pela construção de uma frente urbana que garanta não apenas uma transição coerente entre a via e o Parque Verde mas principalmente uma entrada digna na Cidade.

Se dúvidas restassem quanto à viabilidade da proposta de criação de uma frente urbana do lado Norte da 3ª Circular, sempre se dirá que a mesma é a mais apta a dar integral cumprimento ao disposto na alínea b) dos Objetivos Programáticos dos Termos de Referência da Alteração ao Plano de Urbanização da Penha, datados de maio de 2018, que transcrevemos integralmente na Introdução.

É expectável que o PROTAL, que impede atualmente a expansão do perímetro urbano da Cidade, venha a ser revisto para se conformar com a LBOTU e o RJIGT ainda durante o tempo previsto para a execução do PUP.

Nesse sentido, encontra-se plenamente justificada a redelimitação da UOPG1 bem como a delimitação de uma SUB-UOPG específica no local (com uma área mínima de 31.250 m²) de acordo com desenho que se junta como Anexo II, a localizar no interior daquela, que não impeça o aproveitamento no futuro da área em questão para o desenvolvimento urbano harmonioso da Cidade de Faro.

Não sendo, nem podendo ser, este o momento para definir a qualificação do solo em questão que ainda não se encontra classificado como urbano, nem dos parâmetros aplicáveis para o local, a execução da SUB-UOPG proposta dependeria da prévia aprovação de um Plano de Pormenor a aprovar no futuro pelo Município, mas que seria vertida desde já no Plano, suportada na execução programada da 3ª Circular.

A delimitação desta SUB-UOPG, provisoriamente denominada por SUB-UOPG1.1. vai ao encontro dos objetivos da UOPG1 e não altera o índice de utilização acima da cota de soleira de 1,0 - aplicável ao solo urbano - permitindo, após a reclassificação do solo como urbano através da aprovação do Plano de Pormenor para o local, uma área de construção total acima da cota de soleira mínima de 150.000 m² (118.750 m² + 31.250 m²).

Com a concretização da referida SUB-UOPG1.1., e consequente aumento da capacidade edificatória da sua propriedade, a Pronunciante disponibilizar-se-á a rever em conjunto com o Município as suas responsabilidades no âmbito do PEPF-APUP.

2. Alteração da forma de execução da UOPG 1 [artigos 65.º-A, n.º 1, alínea c), e 66.º, n.º 1, RAPUP]

Sugere-se a alteração da redação do artigo 65.º-A, n.º 1, alínea c), no sentido de admitir que a UOPG 1 possa ser executada através de Operações de Loteamento sem a necessidade da prévia delimitação de uma ou mais Unidades de Execução:

“c) Forma de execução:

- Esta UOPG é concretizada através do reparcelamento da propriedade designada por Quinta da Penha, mediante a realização de uma ou mais Operações de Loteamento, ou mediante a prévia delimitação de uma ou mais unidades de execução.”

Sugere-se a alteração da redação do artigo 66.º, n.º 1, nos seguintes termos:

“1 – A implementação do Plano concretiza-se através de três UOPG delimitadas na planta de zonamento (PUP 01), para efeitos de programação da execução do Plano ou da realização de operações urbanísticas, no estrito cumprimento da programação constante do artigo 65.º do presente regulamento.”

D. Sugestões relativas à flexibilização da configuração e programa funcional dos edifícios na área de intervenção do Plano

1. Alteração do traçado do “Alinhamento das Construções” (desenho APUP01)

Reconhecendo-se que o desenho das infraestruturas viárias representado nas peças desenhadas do Plano tem um carácter preliminar e indicativo, sugere-se que o traçado do Alinhamento das Construções não restrinja artificialmente a implantação de edifícios nos extremos Norte e Sul da parcela de “Espaços Habitacionais”, deixando de ter as inflexões para Nascente, apoiando-se exclusivamente num afastamento constante à Estrada da Penha, de acordo com desenho que se junta como Anexo III.

2. Possibilidade de construção em zonas inundáveis (artigo 9.º, n.º 2, RAPUP)

A previsão da construção de 3 bacias de retenção torna desnecessária, por motivos de salvaguarda do interesse público, a proibição da construção em zonas inundáveis tal como prevista no artigo 9.º, n.º 2, do PUP.

A realização de trabalhos de remodelação de terrenos, nomeadamente aterros, poderá também permitir que em determinados locais passe a ser desnecessária a referida proibição de construção.

Sugere-se, em alternativa, a seguinte redação:

“2 - A ocupação das zonas inundáveis com edificações em solo urbano apenas poderá ser autorizada depois da retificação da Planta de delimitação das áreas com risco de inundação (PUP 49), quer pela construção das bacias de retenção quer pela realização de trabalhos de remodelação de terrenos, nomeadamente aterros.”

3. Previsão de usos de comércio e/ou serviços nos 2 primeiros pisos (artigo 31.º, n.º 3, RAPUP)

Sugere-se a alteração da redação do artigo nos seguintes termos:

“Admite-se a afetação total ou parcial dos 2 primeiros pisos das novas edificações a uso de comércio e/ou serviços, desde que:

- a) tais atividades sejam compatíveis com o uso habitacional dominante; e*
- b) seja assegurado o acesso direto ao exterior, independente das entradas de uso habitacional.”*

4. Previsão de usos múltiplos em 2 zonas dos Espaços Habitacionais (artigo 31.º, n.º 4, do RAPUP)

Sugere-se a alteração da redação do artigo nos seguintes termos:

“4 – Admite-se, ainda, a afetação total ou parcial das novas edificações a empreendimentos turísticos, usos de comércio e/ou serviços ou a equipamentos de exploração privada em 2 zonas distintas:

- a) junto ao nó de ligação da Estrada da Penha com a 3ª Circular, confinante ao Parque Verde;*
- b) junto ao limite Norte da UOPG 1, junto ao Cemitério Municipal.”*

5. Alteração do critério determinante para o cálculo da Habitação a Custos Controlados (artigo 31.º, n.º 5 e artigo 65.º-A, n.º 1, alínea a), RAPUP)

Apesar de se louvar a previsão da construção de Habitação a Custos Controlados, e dado que os fogos a construir terão uma dimensão variável em função da sua tipologia, o cálculo deverá ser efetuado com referência à área de construção acima da cota da soleira destinada a habitação efetivamente autorizada, ao invés do número de fogos ou da área de construção total desta categoria de espaços.

A redação deverá, assim, explicitar que a dotação de 10% de habitação a custos controlados será calculada sobre o total da área de construção acima da cota da soleira destinada a habitação que venha efetivamente a ser aprovada para a concreta operação urbanística a realizar, na medida em que se considera que a área, e não o número de fogos, é o critério mais adequado para o efeito.

Nesse sentido, sugere-se a alteração da redação do artigo nos seguintes termos:

“5- Da área total de construção acima da cota de soleira destinada ao uso habitacional nas edificações a licenciar, 10% da mesma área deverá ser destinada a habitação a custos controlados.”

6. Remoção das limitações às cérceas e caves (artigo 31.º, n.º 6, RAPUP)

Sugere-se a alteração da redação do artigo nos seguintes termos:

“6 – Sem prejuízo do disposto no artigo 35.º-D, n.º 2, são admitidos nesta categoria de espaços o máximo de 10 pisos acima da cota de soleira, podendo ainda ser construídos 2 pisos abaixo da cota de soleira, destinados a estacionamento, desde que seja assegurado o cumprimento das disposições constantes do artigo 9.º do presente regulamento.”

7. Remoção da referência aos Alinhamentos por redundância (artigo 31.º, n.º 7, RAPUP)

Sugere-se a eliminação do 31.º, n.º 7, dado que o artigo 35.º-A, já regula os alinhamentos forma detalhada.

8. Remoção da referência a Equipamentos por redundância (artigo 31.º, n.º 9, RAPUP)

Sugere-se a eliminação do 31.º, n.º 9, dado que o n.º 4 já admite o uso de Equipamentos.

9. Explicitação da exclusão do uso de Equipamento da contabilização para efeitos de índice de utilização (artigo 31.º do RAPUP)

Sugere-se a previsão de um novo número no artigo 31.º, com a exclusão do uso de Equipamento da contabilização para efeitos de índice de utilização e que se encontra implícita no quadro urbanimétrico do desenho APUP01:

“9 – A área de construção que vier a ser afetada ao uso de equipamento de exploração pública ou privada nas novas construções localizadas nesta categoria de espaços não será contabilizada para efeitos de índice de utilização (lu).”

10. Ajuste da redação relativa à profundidade dos edifícios (artigo 35.º-C, n.º 2, RAPUP)

Sugere-se a alteração da redação do artigo nos seguintes termos:

“2 – Excetuam-se do estabelecido no número anterior os edifícios isolados e os edifícios respeitantes a outros usos que não o habitacional. Excetuam-se também desta restrição os edifícios em que os usos dos 2 primeiros pisos sejam distintos do habitacional”

11. Remoção da restrição à profundidade dos estabelecimentos hoteleiros (artigo 35.º-C, n.º 3, RAPUP)

Sugere-se a eliminação do valor mínimo de profundidade de 18 metros para os estabelecimentos hoteleiros, na medida em que não existe qualquer justificação para esta exigência que limita as opções existentes.

Tal sugestão vai, aliás, ao encontro das recomendações efetuadas pelo Instituto de Turismo de Portugal, I.P., em parecer datado de 14/02/2020, emitido no âmbito do presente procedimento e que, pela sua clareza, se transcreve: *“Deverá eliminar-se o n.º 3 deste artigo pelo facto de o n.º 2 admitir já uma exceção à profundidade máxima de empena para usos distintos do uso habitacional, o que inclui o turismo, nomeadamente os estabelecimentos hoteleiros, e atendendo a que se deve privilegiar a flexibilidade da solução arquitetónica e consequentemente não fazendo sentido estabelecer uma profundidade mínima para os estabelecimentos hoteleiros”*.

12. Ajuste da restrição ao número e à área das caves (artigo 35.º-D, n.º 3, RAPUP)

Sugere-se eliminar a restrição ao polígono de implantação dos pisos térreos na definição dos pisos de cave, na medida em que esta prejudica de modo relevante a organização do estacionamento, assim como se propõe aumentar o número máximo de pisos de cave para 2, de modo a poder acomodar melhor a dotação de estacionamento dos edifícios que venham a ser propostos com maior n.º de pisos acima da cota de soleira.

Nas situações em que a implantação dos pisos abaixo da cota de soleira vier a ultrapassar os limites da área de implantação do piso térreo da respetiva edificação, esse espaço manter-se-á privado, podendo ou não ser de uso público, como prolongamento funcional de espaços pavimentados ou ajardinados.

Sugere-se esta alteração com o objetivo de eliminar restrições ao desenvolvimento das soluções urbanísticas e arquitetónicas, sem prejuízo para o espaço público.

Propõe-se a alteração da redação para:

“3 - A implantação dos pisos abaixo da cota de soleira não poderá ultrapassar o número máximo de dois.”

13. Alteração das prescrições sobre caves comuns (artigo 35.º-D, n.º 4, RAPUP)

Considera-se que as construções de caves comuns a 2 ou mais lotes permitem um melhor aproveitamento do espaço de cave e minimizam as perturbações das áreas de acesso pedonal decorrentes da necessidade de atravessamento de viaturas para acesso às caves de estacionamento.

A construção de caves comuns será sempre algo a concretizar nos procedimentos de controlo prévio das diferentes edificações, não sendo de admitir a criação de lotes ou terrenos para construção sem acessibilidade direta ao espaço público para pessoas e viaturas.

Sugere-se a alteração da redação do n.º 4 para:

“4 – Em geral, não se admitem caves comuns a dois ou mais lotes distintos.

Contudo, são de admitir caves comuns a dois ou mais lotes em situações adequadamente previstas em sede de operação de loteamento, a constituir mediante servidões de passagem e atravessamento, previstas no Código Civil, e sempre como uma solução alternativa à previsão, para cada lote a constituir, de acessibilidade direta ao espaço público para pessoas e viaturas”.

14. Aperfeiçoamento da referência à origem da energia elétrica (artigo 35.º-F, n.º 1, RAPUP)

Sugere-se a alteração da redação do artigo nos seguintes termos:

1 - As soluções de alimentação elétrica das edificações existentes, a intervencionar ou a construir na área de intervenção do PUP, devem instalar preferencialmente sistemas de painéis fotovoltaicos ou semelhantes.”

15. Aperfeiçoamento da referência ao tratamento e reutilização de águas residuais e pluviais (artigo 35.º-F, n.º 2, RAPUP)

Considerando-se que a utilização racional de um recurso limitado como é a água constitui uma preocupação extremamente relevante, é de assinalar que a mesma não foi registada na proposta de Revisão do Regulamento do Plano Diretor Municipal, datada de 2017, com o mesmo carácter absoluto que no presente Plano. Sabendo-se que as medidas propostas na alínea a) do número 2 deste artigo constituem sempre sobrecustos de construção, tal afigura-se como uma situação discriminatória.

Sugere-se assim a alteração da redação do artigo nos seguintes termos:

“2 – As edificações existentes, a intervencionar ou a construir deverão ainda, sempre que tal se demonstre economicamente viável mediante estudo elaborado para o efeito:

a) assegurar o tratamento adequado e a reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes ou jardins e lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios, de acordo com os critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos;

b) utilizar materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;

c) adotar soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;”

16. Aperfeiçoamento da referência aos sistemas de separação de resíduos sólidos em empreendimentos turísticos (Artigo 35.º-F, n.º 3, RAPUP)

Sugere-se a alteração da redação de todo o artigo nos seguintes termos:

“b) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores.”

17. Simplificação da redação de prescrições sobre Ruído (Artigo 44.º RAPUP)

Considera-se que o quadro regulamentar existente sobre o Ruído é suficientemente robusto, e acautela suficientemente todos os cenários existentes e futuros no território do Plano. Adicionalmente, afigura-se difícil a conciliação do Regulamento Geral do Ruído (RGR) e Regulamento dos Requisitos Acústicos em Edifícios (RRAE) com este Artigo do RAPUP, em sede da elaboração dos projetos de Condicionamento Acústico dos edifícios.

Sugere-se assim a alteração da redação de todo o artigo nos seguintes termos:

“Na área de intervenção do PUP deverá ser cumprido o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro bem como o Regulamento dos Requisitos Acústicos em Edifícios.”, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, ambos na redação em vigor”.

18. Aperfeiçoamento das restrições à dotação de estacionamento para habitação (artigo 47.º, n.º 5, RAPUP)

Sugere-se a alteração da redação do artigo nos seguintes termos:

“5 – Para a categoria dos espaços habitacionais do Plano, a dotação mínima de estacionamento privado é de 1 lugar/fogo a localizar no interior dos lotes a criar, podendo a restante dotação ser integrada como estacionamento privado ou público”.

E. Sugestões relativas à flexibilização das prescrições sobre o desenho do Espaço Público

1. Introdução de referência ao carácter preliminar no desenho das vias previstas (artigo 46.º, n.º 3, RAPUP)

Sugere-se a alteração da redação do artigo nos seguintes termos:

“3 – Os traçados preliminares e indicativos propostos para as plataformas das vias e rotundas previstas encontram-se definidos na planta com o traçado das infraestruturas viárias (PUP 38) e nos perfis longitudinais e transversais (PUP 29 e 30), sendo sujeitos à verificação da sua exequibilidade técnica, razoabilidade económica e compatibilização com a estrutura viária envolvente existente e prevista, incluindo o PUVA”.

2. Introdução de referência ao carácter preliminar no desenho das bacias de retenção (artigo 42.º, RAPUP)

Sugere-se a introdução de um novo n.º 4 neste artigo, nos seguintes termos:

“Artigo 42.º

Linhas de Água e bacias de retenção

(...)

4 – A representação das bacias de retenção nas diferentes peças desenhadas do PUP é preliminar e indicativa, sendo admissível o seu redesenho, sujeito à verificação da sua exequibilidade técnica e garantia de desempenho da sua função.”

3. Alteração do desenho das Bacias de Retenção (Desenho APUP 01 e outros)

Propõe-se a alteração da área destinada às bacias de retenção para o interior da parcela afeta a Parque Verde, regularizando o limite Poente da parcela de RAN pertencente ao prédio

“Quinta da Penha” que se manterá na posse do Privado, de modo a melhorar o aproveitamento para exploração agrícola, de acordo com desenho que se junta como Anexo IV.

4. Parque Dissuasor (artigo 47.º, n.º 6, RAPUP)

Sugere-se a autonomização da referência ao “Parque Dissuasor”. Deste modo, sugere-se a seguinte redação:

“6 - Nos termos da versão final do PMT, datada de dezembro de 2017, o Município realizará um Parque de estacionamento Dissuasor com uma capacidade adequada, a implantar na zona Sul da UOPG3, próximo da Av. Cidade de Hayward.”

Junta-se em anexo a peça desenhada relevante do PMT como Anexo V.

F. Sugestões de alteração ao PEPF-APUP

1. Previsão de Responsabilidade Partilhada da Infraestruturação, beneficiação e reperfilamento da Estrada da Penha, e inclusão de referência à ciclovia (ponto 3.1.2.1. do PEPF-APUP)

Sugere-se a alteração da redação nos seguintes termos:

“3.1.2.1. Infraestruturação, beneficiação e reperfilamento da Estrada da Penha, incluindo ciclovia, a ser executada em articulação com o Município e/ou com o PUVA ou com o Plano de Pormenor a aprovar na sequência do PUVA,”

2. Eliminação de referência ao Parque Dissuasor (Ponto 3.1.2.4 do PEPF-APUP)

Conforme descrito acima, o Parque Dissuasor está previsto no Plano de Mobilidade e Transportes de Faro para a UOPG 3, pelo que se sugere a transferência desta referência para um ponto a acrescentar com o número 3.3.2.2.

3. Discriminação dos diferentes troços da ciclovía (Ponto 3.1.2.5. do PEPF-APUP)

Para compatibilizar com o Quadro 1, para além da proposta acima, propõe-se a eliminação do ponto 3.1.2.5., e acrescentar referências à mesma também no ponto 3.1.2.2., na seguinte forma:

“3.1.2.2. Infraestruturação e execução da 3ª Circular de Faro, incluindo ciclovía;”

4. Eliminação da referência aparentemente duplicada à zona verde proposta ao longo da 3ª Circular, no seu lado Sul (ponto 3.1.3.1. do PEPF-APUP)

Dado que parece estar adequadamente descrita no ponto 3.1.3.2., sugere-se a alteração da redação para:

“3.1.3.1. Execução das zonas verdes de enquadramento no Espaço Habitacional”

5. Alteração do quadro com estimativa de custo das ações no espaço público previstas (Parágrafos 3.1.1., 3.1.2. e 3.1.3 do PEPF-APUP e Quadro 1 do PEPF-APUP)

Sugere-se a compatibilização da designação de todos os itens do Quadro 1 com os trabalhos descritos nos pontos 3.1. a 3.3. bem como a discriminação dos trabalhos com referência a cada UOPG, situação com diversas omissões relevantes.

Propõe-se que no Quadro 1 seja ponderada a eliminação à referência à “ampliação do Novo Cemitério”, ou a sua inclusão num separador “UOPG2”, e a inclusão num separador “UOPG3” da “execução da via de ligação entre a Avenida Cidade de Hayward e a 3ª Circular de Faro” e da “execução de parque de estacionamento dissuasor”.

- Alterar o quadro 1, explicitando que na UOPG1 o Privado não é responsável por:
 - execução do parque Verde;
 - tratamento da ribeira das Lavadeiras com bacias de retenção;
 - execução do Parque Dissuasor;
 - execução das zonas verdes de enquadramento no Espaço de Uso Especial, localizadas a Sul da 3ª Circular;

- Valorizar e explicitar os trabalhos da UOPG1 da responsabilidade do Privado com impacto no espaço público, entre outros:
 - demolição de 4 edificações à face da Estrada da Penha;
 - zonas verdes de enquadramento no espaço habitacional;
 - quota-parte da infraestruturação, beneficiação e reperfilamento da Estrada da Penha, incluindo ciclovias;
 - quota-parte da rotunda (“nó-viário”) da 3ª Circular e Estrada da Penha;

Propomos uma nova versão do Quadro I, integrando as sugestões acima.

Com a reorganização proposta para o Quadro, e tendo os valores da versão sujeita a discussão pública sido estimados pelo Município, optámos, por coerência de critério, por não propor quaisquer valores para as intervenções nele previstas:

INTERVENÇÕES	Med.	Un.	C.Unit. (€)	Valor	RESPONSÁVEL
UOPG1					
Demolições de 4 edificações à face da Estrada da Penha (EM519)	-----	-----	-----	-----	Privado
Infraestruturação, beneficiação e reperfilamento da Estrada da Penha, incluindo ciclovias	-----	-----	-----	-----	Partilhada entre Privado, Município e PUVA
Infraestruturação e execução da 3ª Circular de Faro, incluindo ciclovias	-----	-----	-----	-----	Município
Execução do nó viário da 3ª Circular de Faro com a Estrada da Penha	-----	-----	-----	-----	Partilhada entre Privado, Município e PUVA
Execução das zonas verdes de enquadramento no Espaço Habitacional	-----	-----	-----	-----	Privado
Execução parcial da zona verde de proteção à 3ª Circular	-----	-----	-----	-----	Município
Execução do Parque Verde e tratamento da ribeira das Lavadeiras com bacias de retenção	-----	-----	-----	-----	Município
Total UOPG1	-----	-----	-----	-----	
UOPG3					
Parque de estacionamento Dissuasor	-----	-----	-----	-----	Município
Execução da via de ligação entre a Av. Cidade de Hayward e a 3ª Circular de Faro	-----	-----	-----	-----	Município
Total UOPG3	-----	-----	-----	-----	

6. Alteração da planta-resumo de Ações urbanísticas previstas e respetiva responsabilidade (Ilustração 1 do PEPF-APIP)

Sugerem-se as seguintes alterações à planta-resumo:

- Acrescentar “Particular/Município/PUVA” na rotunda Estrada da Penha/3ª Circular
- Criar cor nova, registar “Particular/Município/PUVA” na Estrada da Penha;
- Alterar para “Município” no Parque Verde;
- Alterar para “Município” nas Bacias de Retenção;
- Acrescentar “Município” na UOPG3, em local a designar para o Parque Dissuasor.

Termos em que se requer que V. Exa. pondere a presente Pronúncia, ao abrigo do disposto no artigo 89.º, n.º 2, do RJIGT, e, em consequência, acolha todas as sugestões acima identificadas.

A Pronunciante junta à presente Pronúncia os Anexos a seguir identificados e que dela fazem parte integrante:

Anexo I. Proposta de redução de áreas de cedência;

Anexo II. Proposta de redefinição da UOPG1 e de delimitação da nova SUB-UOPG1.1.;

Anexo III. Proposta de redefinição dos Alinhamentos das construções;

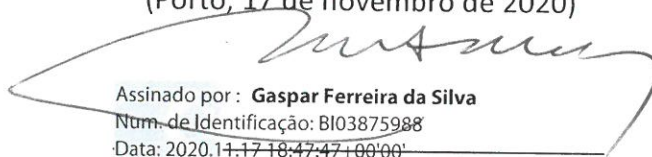
Anexo IV. Proposta de redefinição das Bacias de Retenção;

Anexo V. Planta do PMT, folha 06, com localização do Parque Dissuasor.

E.D.

A Pronunciante,

(Porto, 17 de novembro de 2020)



Assinado por: **Gaspar Ferreira da Silva**
 Num. de Identificação: BI03875988
 Data: 2020.11.17 18:47:47+00'00'

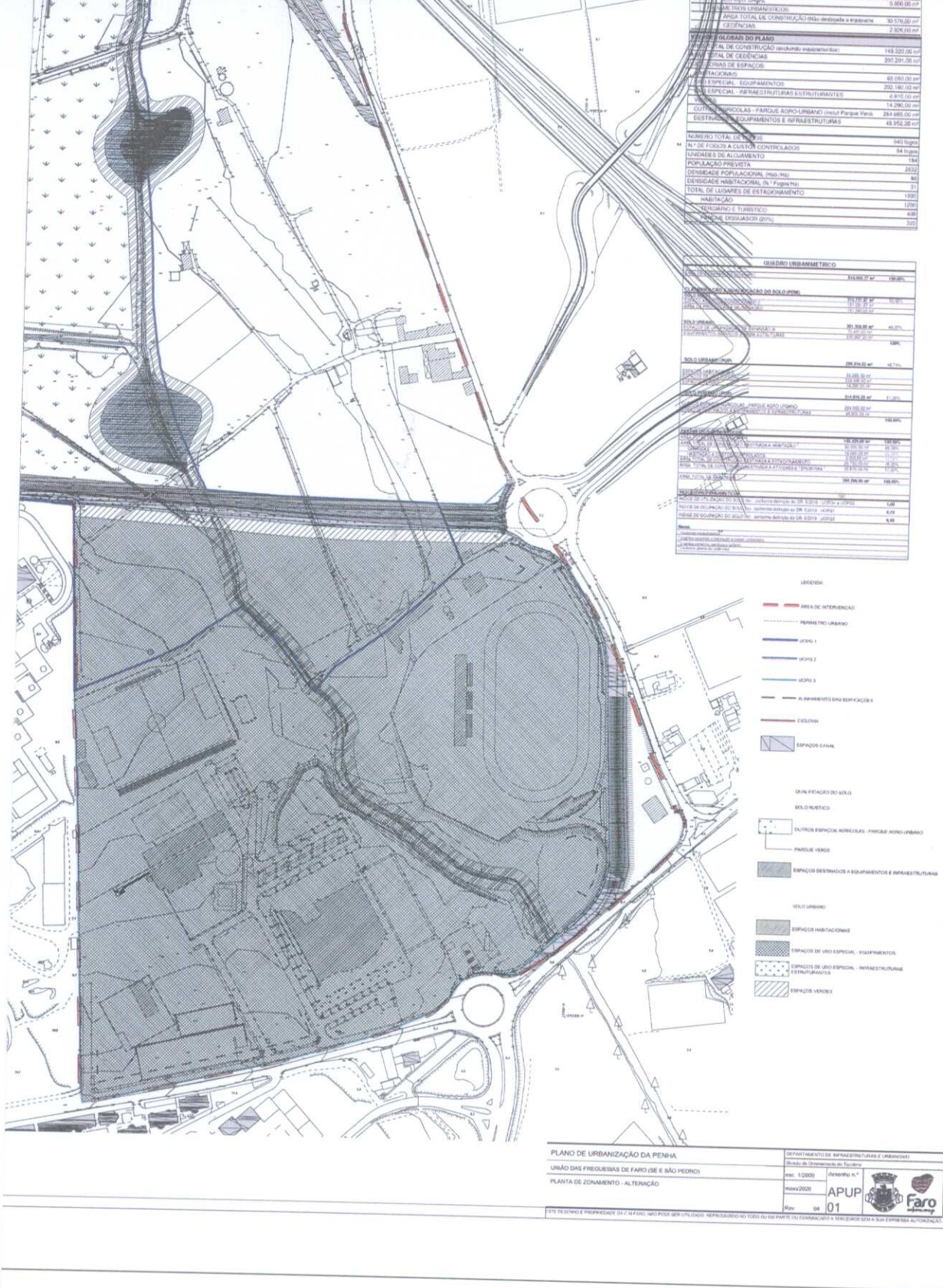
Gaspar Ferreira da Silva

(Presidente do Conselho de Administração)



Proposta de redefinição de bacias de retenção
 Bacias de retenção actualmente propostas

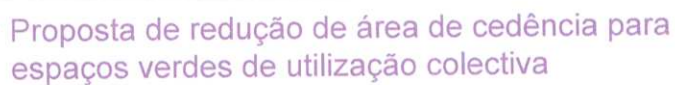
Obs.: O presente desenho foi elaborado com base na documentação disponibilizada pelo Município de Faro no âmbito do período de discussão pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Penha



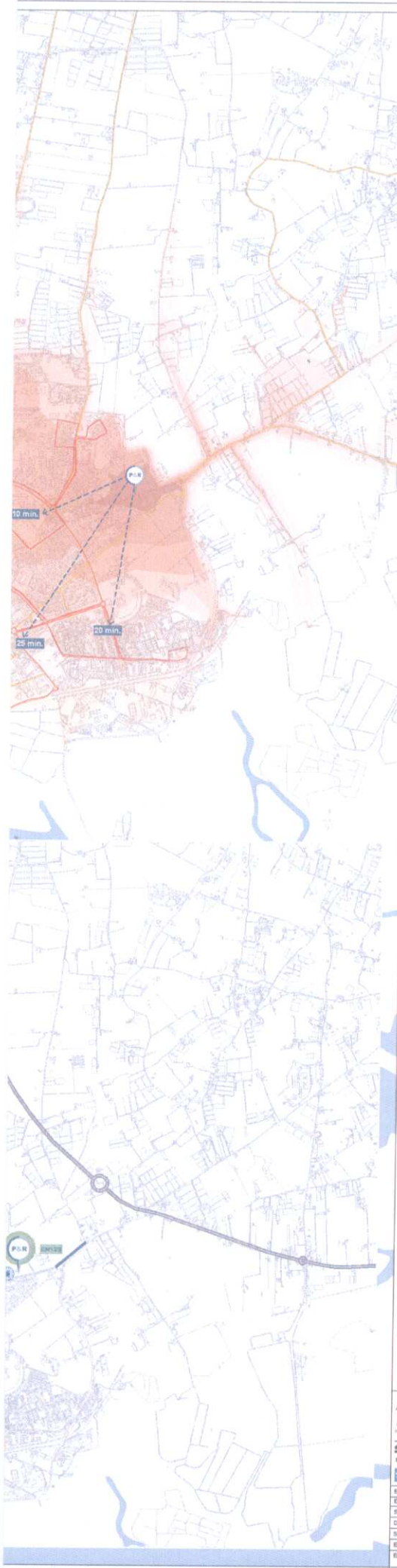
Proposta de redefinição do Alinhamento das Construções

Obs.: O presente desenho foi elaborado com base na documentação disponibilizada pelo Município de Faro no âmbito do período de discussão pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Penha





efi



Obs.:
O presente desenho é uma reprodução
do ficheiro:

FASE III_06_ESTACIONAMENTO.pdf

disponibilizado no sítio web da
Câmara Municipal de Faro, e consultado
hoje, 17.11.2020 na seguinte localização:

[https://www.cm-faro.pt/pt/menu/1104/
plano-de-mobildade-e-transportes.aspx](https://www.cm-faro.pt/pt/menu/1104/plano-de-mobildade-e-transportes.aspx)

Anexo V
Planta do PMT, folha 6, com localização
do Parque Dissuasor



ESTACIONAMENTO TARIFADO NA VIA PÚBLICA :

EXISTENTE:

ZEDLA / ZEDLB

ESTACIONAMENTO EM PARQUES:



PARQUES DISSUASORES



PARQUES PÚBLICOS TARIFADOS

ZONA DE TARIFA DIFERENCIADA:

ZONA DE ALTA ROTAÇÃO (ZONA VERMELHA)

ZONA DE MÉDIA ROTAÇÃO (ZONA LARANJA)

ZONA DE BAIXA ROTAÇÃO (ZONA VERDE)

INTERFACES

PROPOSTO



PLATAFORMA INTERMODAL

TRANSPORTE COLETIVO RODOVIÁRIO

EXISTENTE

CIRCUITOS DE MINIBUS

LINHAS URBANAS

LINHAS INTERURBANAS

MODO PEDONAL

DISTÂNCIA/TEMPO A PÉ

VELOCIDADE 4KM/H



MOBILIDADE ELÉTRICA



POSTO DE CARREGAMENTO MÓVEL - EXISTENTE



POSTO DE CARREGAMENTO MÓVEL - PROPOSTO



CÂMARA MUNICIPAL DE FARO
PLANO DE MOBILIDADE E TRANSPORTES

FASE II - VERSÃO FINAL DO PLANO
APRESENTAÇÃO DE CENÁRIOS, OBJETIVOS, ESTRATÉGIAS, PROPOSTAS E
PROGRAMA DE AÇÃO E POLÍTICAS DE GESTÃO DO ESTACIONAMENTO

data: 12/05/2017 escala: 1:12.500/13.000 folha nº: 06

Entidade Proprietária do Cartógrafo: Comunidade Intermunicipal do Algarve (CIMA)
Entidade Promotora e data de edição: IT-GEO, S.A. e Elaborado: S.A. - 100 de 2008 e tratado de campo de 2007 e 2008

Sistema Cartográfico Oficial e que pertence: 106 do IGP

Data e número de homologação e entidade responsável pela homologação: Janeiro 2010, N.º 133 e IGP

Sistema de Referência, Datum e Projeção Cartográfica: Datum 73, Sistema de Projeção Gauss-Krüger

Elipsóide e Datum Admitido: Elipsóide Internacional 1924 e Datum Admitido: Marighetto de Cascais

Exatidão posicional e temática: Exatidão planimétrica: 1,50m e Exatidão altimétrica: 1,70m

Quilómetros: igual ou superior a 50%

Ex.mo Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Faro

Faro, 17 de novembro de 2020

Assunto: Participação no Âmbito da Discussão Pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Penha

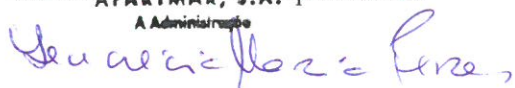
A empresa Apartmar, SA, contribuinte 501105930, com sede na Rua Dra. Fernanda Mealha, nº 4, 8000-278 Faro, telefone 919451447, proprietária da parcela de terreno com o artigo matricial urbano sob o nº 7630, descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro nº 1999, vem por este meio exercer o direito à participação que se consubstancia nas seguintes peças:

- a) Memorando Técnico no âmbito da Discussão Pública do APAP;
- b) Peças Desenhadas do Edifício Destinado a Centro de Negócios;

o qual define claramente a intenção de desenvolver um projeto de centro de negócios que iria complementar o conjunto de atividades complementares ao Complexo Desportivo.

Tendo conhecimento que está em curso a Alteração ao Plano de Urbanização da Penha, e estando certos que será do interesse público municipal, a instalação de um centro de negócios que pretende catalisar o desenvolvimento da região e da comunidade empreendedora através da disponibilização de espaços e serviços qualificados à empresa, com esta dimensão e valências, solicita-se a V^a Ex^a que seja tida em conta a presente participação e que proceda aos ajustamentos necessários ao Plano de forma a criar a viabilidade para que tal possa acontecer.

Com os melhores cumprimentos


A Administração



MEMORANDO TÉCNICO NO ÂMBITO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA ALTERAÇÃO AO PU DA PENHA

1.- INTRODUÇÃO

O presente documento destina-se a acompanhar a participação no âmbito da Discussão Pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Penha, com a apresentação de um estudo prévio de projeto de arquitetura, referente à construção nova de um edifício destinado a serviços, mais especificamente um centro de negócios com instalações de alojamento, num prédio localizado no anterior lote 31, identificado no Quadro incluindo no Anexo C do Regulamento do PU, e também na anterior Plana de Zonamento, cujo requerente é Apartmar,S.A.

O objecto da presente participação incide no seguinte prédio urbano:

- o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 1999/19940328 com a matriz nº 7630 Urbana, com a área total de 3011,00 m2;

2 – Antecedentes

A parcela em causa possui 3011,00 m2 e possui uma delimitação complicada na área definida como Complexo Desportivo, sendo que parte já foi ocupada pela Associação de Futebol com uma implantação indevida, e outra parte, ocupada pelo alargamento da via pública confrontante que foi executada pelo município. Estas parcelas não foram cedidas, nem obtidas qualquer indemnização.

No decurso de um pedido de certidão, que se anexa, e de uma manifestação por parte do anterior proprietário, para resolver a questão da propriedade, o PU da Penha contemplou e bem, a mesma área bruta de construção que a área do terreno, ou seja, 3.011,00 m2, acima do solo, tendo proposto 3 pisos superiores e 1.370,00 m2, com 1 piso em cave, com uma redução da área do lote para 1.820,00 m2. A intenção consistia aquando da execução da operação urbanística, o proprietário vir a propor a cedência das partes ocupadas para o município para regularizar as situações criadas.

**Quadro nº 1 – Extrato do Anexo C ao Regulamento do PU da Penha**

Acontece que o atual proprietário Apartmar, S.A. pretende desenvolver um projeto para executar o referido lote 31, com os indicadores que tinha do PU da Penha, sendo destinado a serviços.

3 – Conceito do Edifício Proposto

O objetivo é concretizar um edifício destinado a centro de negócios, com escritórios a alugar ao dia, à hora, permanentes, ou até virtuais, de suporte às empresas e aos empresários ou freelancers, estando próximo da Universidade do Algarve, e por isso, construindo parcerias nesse contexto de proximidade.

Pretende-se proporcionar um serviço flexível, com salas de reuniões de diversas dimensões, salas de formação, e ainda alojamento nos pisos superiores, uma vez que o Algarve é uma região periférica e deficitária em Faro deste tipo de oferta. Será assim, um serviço completo para o empresário que necessita de passar alguns dias para concretizar um negócio ou até exercer a sua atividade, sem que para tal necessite de se deslocar do Hotel para o seu espaço de trabalho.

O centro de negócios pretende catalisar o desenvolvimento da região com a ideia de criar espaços de incubação com vários serviços partilhados, possibilitando o networking,

A realização de eventos profissionais de apresentação de produtos, de formação, ou outros, será também uma resposta às necessidades empresariais, sendo que os momentos de descontração nos intervalos são também uma prioridade como seja a ocupação do terraço do 1º andar com um equipamento desportivo do tipo basquete, assim como proporcionar um ambiente verde e exterior agradável. As refeições são também



aqui proporcionadas com serviço de Katering em zonas próprias para o efeito, ou com a utilização de copa para aqueles que não o desejam.

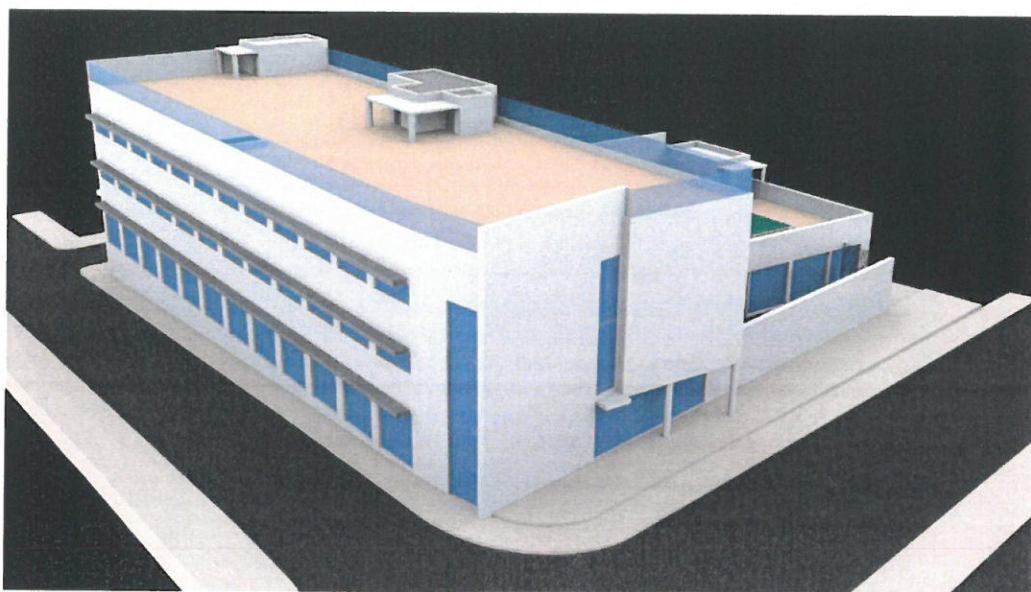


Fig 1 – Perspetiva Volumétrica Vista de Poente do Edifício Proposto



Fig 2 – Perspetiva Volumétrica Vista Nascente do Edifício Proposto



10

4 – Indicadores e Parâmetros Urbanísticos – Questões.

Para melhor entendimento, do que se propõe, apresenta-se em anexo, o projeto de arquitetura, passando a descrever, os indicadores urbanísticos relevantes:

Quadro nº1 – Quadro de Áreas de Implantação e de Construção

Área (m2) da Parcela	Área de Implantação (m2)	Área de Construção (m2)					Ár Br. Const.	Área Espaços Verdes Privativos	
		Proposta Serviços	R/C	1º Andar	2º Andar	Alpendres RC	Total		Cave - Garagem
3 011,00	1 257,92	1 246,73	863,49	863,49	12,05	2 985,76	1 257,92	945,55	

4.1 – Área de Construção

Considerando que a edificação proposta possui uma área de construção de 2.985,76 m2, esta é inferior ao índice de 1, caso se subentenda que o cálculo é sobre a parcela original.

Assim: $2.985,76 / 3011,00 = 0,99$, **no pressuposto que a área da cave destinada a estacionamento possuindo um pé-direito de 2,30 m não é considerada para o cálculo da área.**

A definição da área de construção conforme o Decreto Regulamentar 5/2019 é:

“ A área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar.”

“A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevadores) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).”

Importa esclarecer o que se entende por **cave sem pé-direito regulamentar**, porque esta expressão pode deixar dúvidas de interpretação.

Em conclusão, **questiona-se se as caves destinadas a estacionamento e serviços técnicos, com 2,30 m, de pé-direito são contabilizadas para a área de construção ou não.**

Caso as caves com 2,30m de pé-direito sejam consideradas para efeitos da área de construção, o índice deverá subir para incluir esta margem.



4.2 – Área de Implantação

A Área de Implantação do DR 5/2019 define-se da seguinte forma:

“ A área de implantação (A_i) de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

- O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;*
- O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave; “*

Acontece que incluindo o perímetro da cave na área de implantação ao contrário do que hoje acontece na definição do atual PDM, o índice de ocupação deverá ser superior a 0,40, para poder abranger um perímetro de maior dimensão, respeitantes às caves.

Assim, propõe-se que **pelo menos seja alterado o referido índice para 0,50** de forma a poder responder às necessidades de estacionamento, que também são estipuladas conforme o anterior PDM.

4.3 - Alinhamentos

O edifício em causa é um edifício singular, particular tanto em termos de objeto como de uso, sendo necessário para a reduzida dimensão da parcela, obter uma eficiência de aproveitamento da sua implantação.

Assim, pretende-se que o edifício seja implantado de forma a proporcionar algum alargamento do passeio existente, pelo menos 3,60m, o que resulta numa dimensão significativa. O alinhamento proposto na planta de zonamento, implica um recuo demasiado significativo, cerca de 10m (não se tem a certeza devido à escala), e que tornaria inviável o aproveitamento da parcela para o fim que se pretende. Por outro lado, sendo parcelas privadas e de pouca dimensão, não se percebe qual a utilidade prática, porque obrigaria os edifícios a recuar, e logo iriam sobrepor-se ao edifício já existente da Associação de Futebol, na parte posterior.

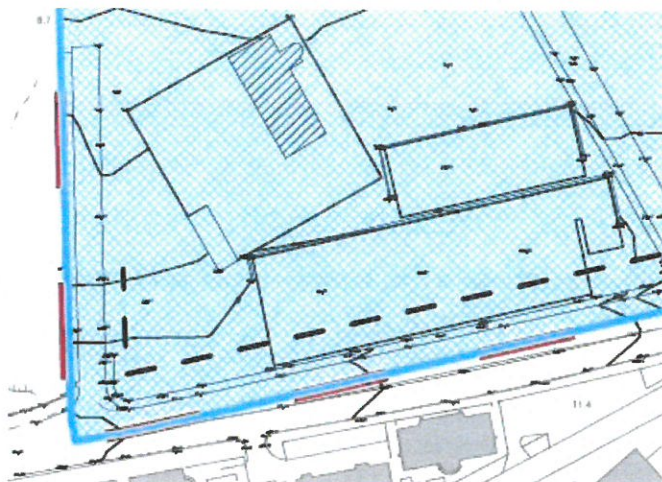


Fig 2 – Extrato da Planta de Zonamento do PU da Penha

A presente parcela tem uma forma triangular e está num gaveto, em que o lado de base é justamente na frente da Avenida, pelo que os alinhamentos a projetar deverão ter em conta esta situação particular de “remate” de rua.

A presente parcela tem uma forma triangular e está num gaveto, em que o lado de base é justamente na frente da Avenida, pelo que os alinhamentos a projetar deverão ter em conta esta situação particular de “remate” de rua. Propõe-se assim, que tendo em conta esta situação excecional de elemento marcante, de remate de duas ruas, seja retirada a obrigatoriedade de cumprir um alinhamento, de forma a viabilizar um edifício com o uso pretendido. Definir os alinhamentos em parcelas pequenas, no qual o que sobra do terreno não chega para cumprir as distâncias aos vizinhos, trará dificuldades de gestão, e poderá ser excessivo.

4.4 – Usos Compatíveis e Complementares

Apesar do artigo 65-A contemplar usos terciários como usos complementares, aconselhava-se por questão de segurança jurídica, que fosse acrescentado o uso de comércio e/ou serviços, como sendo um dos possíveis na UOPG 3.

A definição de equipamento só é aplicável em parcelas cuja propriedade é municipal. Clarificando um pouco mais, o mesmo uso, por exemplo, um equipamento de saúde quando é público, fala-se em equipamento, mas se for privado, o uso passa a serviços.



Assim, embora esteja definido a intenção de aceitação de usos complementares de terciário, julga-se preferível identificar mais claramente comércio/serviços, para evitar algumas falhas de interpretação.

Assim o artigo 65-A, refere, na alínea b)

- A área destina-se aos usos públicos de equipamentos de utilização coletiva, podendo ainda ser criados usos terciários e turísticos compatíveis e complementares com a função principal;

Nesta alínea, sugere-se a alteração para **usos terciários, nomeadamente comércio, serviços, e turísticos** compatíveis e complementares com a função principal.

5 – Conclusão:

Em conclusão, procura-se sintetizar as questões que são colocadas no âmbito da presente discussão pública:

- a) As caves destinadas a estacionamento e serviços técnicos, com 2,30 m, de pé-direito são contabilizadas para a área de construção? Qual é o entendimento do município sobre pé-direito regulamentar.
- b) Face à necessidade de incluir o perímetro da cave na área de implantação ao contrário do que hoje acontece na definição do atual PDM, sugere-se que seja alterado o índice de ocupação de forma a ser superior a 0,40, sugerindo-se no mínimo para 0,50;
- c) A presente parcela tem uma forma triangular e está num gaveto, em que o lado de base é justamente na frente da Avenida, pelo que os alinhamentos a projetar deverão ter em conta esta situação particular de "remate" de rua. Propõe-se assim, que tendo em conta esta situação excecional de elemento marcante, de remate de duas ruas, seja retirada a obrigatoriedade de cumprir um alinhamento definido na planta de zonamento, de forma a viabilizar um edifício com o uso pretendido. Definir os alinhamentos em parcelas pequenas, no qual o que sobra do terreno não chega para cumprir as distâncias aos vizinhos, trará dificuldades de gestão, e poderá ser excessivo.



- d) No que respeita aos usos terciários definidos como possíveis no artigo 65-A, alínea b), sugere-se a a inclusão de ...” nomeadamente comércio, serviços, e turísticos”, para que possa ficar claro quais os usos admissíveis.

Faro, 14 de novembro de 2020

Geral da CMF

De: Alice Norinho <alice.norinho@w3engenharia.com>
Enviado: 18 de novembro de 2020 14:47
Para: Geral da CMF
Cc: 'Sandra Caldas'; 'Celso Ferreira'
Assunto: 4570/20-131-AN: Plano de urbanização da Penha - Participação na Discussão Pública da Proposta de Alteração
Anexos: 1_MD.pdf; 2_PD.dwfx

Work3-Engenharia & Consultoria, Lda
NIF 514418494
Local da Obra: Lote L30 PU Penha

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Faro,

Vimos por este meio apresentar, no âmbito da discussão pública a decorrer até dia 18 de novembro de 2020, a nossa participação no sentido de alterar a área máxima de construção, o número máximo de pisos e o uso do edifício a construir no lote L30 inserido no Plano de Urbanização da Penha.

Agradecemos desde já toda a atenção dispensada.

Com os melhores cumprimentos,

Alice Norinho
Arquiteta
+351 966 414 687

WORK3

ARCHITECTURE
ENGINEERING
CONSULTING

Angola
geral@w3engenharia.com

Rua do Cafáco nº 1, 1º andar,
Sala E
Luanda

Moçambique
geral@hmi.co.mz

Av. Vladimir Lenine nº
174, 1º andar,
Sala n.º140, 3032 Maputo

Portugal
geral@work3.com

Rua da Belavista nº 167
4950-283 Monção

Arrábida Lake
Towers
Edifício D, 2º
andar, Sala nº 216
4400-617 Vila
Nova de Gaia

WORK3.COM

Esta mensagem, assim como os ficheiros eventualmente anexos, é confidencial e reservada apenas ao conhecimento da(s) pessoa(s) nela indicada(s) como destinatária(s). Se não é o seu destinatário, ou se lhe foi enviada por erro, solicitamos que não faça qualquer uso do respetivo conteúdo e proceda à sua destruição, notificando o remetente.

This message, as well as existing attached files, is confidential and intended exclusively for the individual(s) named as addressees. If you are not the intended recipient, or if it was sent to you by error, you are kindly requested not to make any use of its contents and to proceed to the destruction of the message, thereby notifying the sender.

Ce courriel est strictement réservé à l'usage de la personne ou de l'entité à qui il est adressé et peut contenir de l'information

CLIENTE:

WORK3- ENGENHARIA 6 CONSULTORIA, LDA

OBRA [131]:

**PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PENHA
RIO SECO – FARO**



PARTICIPAÇÃO NA DISCUSSÃO PÚBLICA NOVEMBRO 2020

Documento I. Memória descritiva

Documento II. Peças desenhadas

Angola

W3 Engenharia & Consultoria Lda
NIF – 54 17 29 47 48

Rua do Cafáco nº1, 1º andar, Sala E
Luanda

Moçambique

HMI Engenharia & Consultoria Lda
NUI – 400 420 858

Av. Vladimir Lenine nº174, 1º andar
Sala nº140, 3032 **Maputo**

Portugal

Work3 Engenharia & Consultoria Lda
NIF – 514 418 494

Rua da Belavista nº167
4950-283 **Monção**

GERAL@WORK3.COM
WORK3.COM

Arrábida Lake Towers
Edifício D, 2º andar, Sala nº 216
4400-617 **Vila Nova de Gaia**

ÍNDICE

1.	Introdução.....	3
2.	Alterações relativas ao plano de urbanização da penha em vigor.....	3
3.	Incrementar a área de construção.....	4
4.	Incrementar o número de pisos.....	4
5.	Alterar o uso do edifício	5
6.	Quadro sinótico.....	6

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa refere-se a participação na discussão pública para a alteração do lote L30 inserido no Plano de Urbanização da Penha, localizado em Rio Seco, freguesia de Faro (Sé) e concelho de Faro.

2. ALTERAÇÕES RELATIVAS AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PENHA EM VIGOR

Relativamente ao lote L30 inserido no Plano de Urbanização da Penha em vigor, solicita-se que sejam executadas as seguintes alterações:

- Incrementar a área de construção;
- Incrementar o número de pisos;
- Alterar o uso do edifício.

A presente proposta visa o fomento da componente turística e, simultaneamente impulsionar a situação socio-económica da população residente.

Da análise do local verificou-se que a construção é economicamente viável, mantendo a relação sustentável com a envolvente.

O novo equipamento permitirá uma relação direta com a Ribeira das Lavadeiras, possibilitando inclusive a existência de um percurso turístico que revitalize a linha de água, mantendo simultaneamente a sua proteção através do cultivo de vegetação ripícola (tal como mencionado no nº 2 do artigo 42º da Proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Penha de maio de 2020 – Rev:03).

O equipamento hoteleiro proposto encontra-se na proximidade do equipamento hoteleiro já proposto no Plano de Urbanização da Penha. No entanto, apesar da sua proximidade, os equipamentos estarão inseridos em realidades distintas. O equipamento hoteleiro a propor estará mais voltado para a envolvente ambiental, beneficiando da proximidade da Ribeira das Lavadeiras e da extensa área agrícola voltada a nascente, uma vez que o terreno se localiza na charneira entre o espaço urbano e o espaço rural.

O uso proposto é compatível com os usos previstos para a zona envolvente do Plano de Urbanização e com a principal atividade económica da região, o turismo.

3. INCREMENTAR A ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Pretende-se com a presente proposta aumentar a área máxima de construção do lote L30. Inicialmente, a área máxima de construção era de 1.300m², distribuída em dois pisos (cave e r/chão). Pretende-se adicionar 2.300m² à área inicial.

Estando no perímetro a sul do terreno, a referida construção serviria de ponto de referência à nova intervenção assim como marco de transição da zona urbana para o espaço suburbano.

O incremento da área de construção refere-se sobretudo ao número de pisos, existindo também um aumento da área de implantação relativamente ao polígono apresentado nas peças desenhadas do Plano de Urbanização.

O aumento do polígono obrigou à realocização do mesmo, tendo em conta os limites definidos pelas entidades para o local.

De acordo com as Infraestruturas de Portugal, é necessário afastar a edificação 20 metros ao eixo da estrada e 5 metros à zona da estrada. De acordo com a Agência Portuguesa do Ambiente, é necessário afastar a edificação 10 metros à margem da Ribeira das Lavadeiras.

A proposta de implantação, tal como no Plano de Urbanização em vigor, não é de carácter vinculativo, uma vez que um estudo mais profundo poderá resultar numa configuração diferente do edifício.

Nesta fase, pretende-se que seja considerada a possibilidade de aumentar a área de construção, de forma a albergar o uso hoteleiro.

4. INCREMENTAR O NÚMERO DE PISOS

Pretende-se com a presente proposta aumentar o número máximo de pisos do lote L30.

No Plano de Urbanização da penha atualmente em vigor, o número de pisos máximo é de dois pisos (cave e r/chão).

Pretende-se adicionar dois pisos, totalizando quatro pisos (cave, r/chão e dois pisos).

A proposta de aumento da altimetria para mais dois pisos é diluída pela dimensão do terreno, uma vez que o afastamento médio ao limite da propriedade, quer ao nível da EM518Sul quer ao nível da Ribeira das Lavadeiras é superior à altura da edificação.

Para além disso, uma vez que as edificações vizinhas possuem uma altimetria inferior (à exceção do estabelecimento hoteleiro já proposto no Plano de Urbanização, com cinco pisos acima do solo e um piso abaixo), o novo edifício agora proposto permitiria delimitar de forma mais relevante a intervenção urbana a nascente.

5. ALTERAR O USO DO EDIFÍCIO

Pretende-se com a presente proposta alterar o uso do lote L30 de comércio/serviços para estabelecimento hoteleiro. Considerando-se a possibilidade de instalação de um hotel com 3 estrelas, considera-se que a área de construção agora proposta permite o alojamento de até 70 quartos.

Prende-se esta alteração com a relevância do local designado por Necrópole do Amendoal.

Da análise do local, verificou-se que a oferta deste tipo de equipamento localiza-se sobretudo no centro histórico de Faro. A existência de dois equipamentos hoteleiros, e não apenas um, permite a diversificação da oferta turística e a ampliação do foco turístico da zona.

A título de exemplo, a localização atual do Hotel Ibis Faro, a noroeste do centro da cidade, não permite um percurso pedonal de qualidade. No entanto, com o Plano de Pormenor de Má Vontade e Pontes de Marchil, a situação será alterada através da revisão do perfil viário do arruamento de ligação ao centro urbano, que incluirá a existência de árvores e de espaços pedonais com melhor qualidade.

Da mesma forma se prevê que a consolidação da urbanização da Penha permitirá a expansão de usos diversos para o limite nascente da cidade, desmaterializando-se a concentração de serviços que atualmente se verifica no centro histórico.

A ampliação da rede viária a cidade, que inclui uma nova via entre a Rotunda 1 e a Rotunda 1 nova (tal como ilustrado na fig. 8 da Proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Penha de maio de 2020 – Rev:03) permitirá a fluidez no fluxo de tráfego, relevante para a localização de estabelecimentos hoteleiros, com fácil acesso ao aeroporto. A existência de postos de abastecimento na proximidade do lote L30 também permite o abastecimento do veículo para viagens de curta ou longa duração.

Paralelamente, o conforto no percurso pedonal também é promovido com o alargamento dos passeios e inclusão de árvores. Está prevista a ramificação desta tipologia de percurso pela cidade, permitindo o acesso local sem recurso ao automóvel. A promoção da caminhada turística também promoverá a

existência de mais estabelecimentos de comércio local nas áreas abrangentes ao estabelecimento hoteleiro.

A cidade de Faro permite o percurso de bicicletas em zonas pontuais como junto à linha férrea e na Avenida Professor Doutor Adelino da Palma Carlos. A Autarquia pretende promover a ampliação da ciclovía e a conexão destes tramos permitirá o percurso seguro das bicicletas e será também um polo de atração para destino de férias. No Plano de urbanização da Penha, a existência da ciclovía termina no Pavilhão Desportivo, junto ao lote L30.

Tal como a fluidez do tráfego automóvel e o alargamento dos passeios, também a ciclovía permitirá atrair turistas para o local. Daí se pretender alterar o uso do lote L30 para estabelecimento hoteleiro.

6. QUADRO SINÓTICO

	EXISTENTE	PROPOSTA
ÁREA DO TERRENO	5.055,16 m ²	5.055,16 m ²
ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO	1.300,00 m ²	3.600,00 m ²
ABAIXO DO SOLO (ESTAC.)	650,00 m ²	900,00 m ²
ACIMA DO SOLO (COMÉRCIO E SERVIÇOS)	650,00 m ²	-
ACIMA DO SOLO (HOTELEIRO)	-	2.700,00 m ²
ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO	4.277,00 m ²	4.277,00 m ²
NÚMERO MÁXIMO DE PISOS		
ABAIXO DO SOLO	1	1

ACIMA DO SOLO	1	3
ALTURA DA FACHADA (MÁX.)	4	12
CATEGORIA	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL PROPOSTO	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL PROPOSTO
USO	COMÉRCIO E SERVIÇOS	EST. HOTELEIRO
UNID. ALOJ. (MÁX.)	-	70

Faro, 18 de novembro de 2020

O técnico

CLIENTE:

WORK3- ENGENHARIA 6 CONSULTORIA, LDA

OBRA [131]:

**PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PENHA
RIO SECO – FARO**



PARTICIPAÇÃO NA DISCUSSÃO PÚBLICA NOVEMBRO 2020

Documento I. Memória descritiva

Documento II. Peças desenhadas

Angola

W3 Engenharia & Consultoria Lda
NIF – 54 17 29 47 48

Rua do Cafáco nº1, 1º andar, Sala E
Luanda

Moçambique

HMI Engenharia & Consultoria Lda
NUI/T – 400 420 858

Av. Vladimir Lenine nº174, 1º andar
Sala nº140, 3032 **Maputo**

Portugal

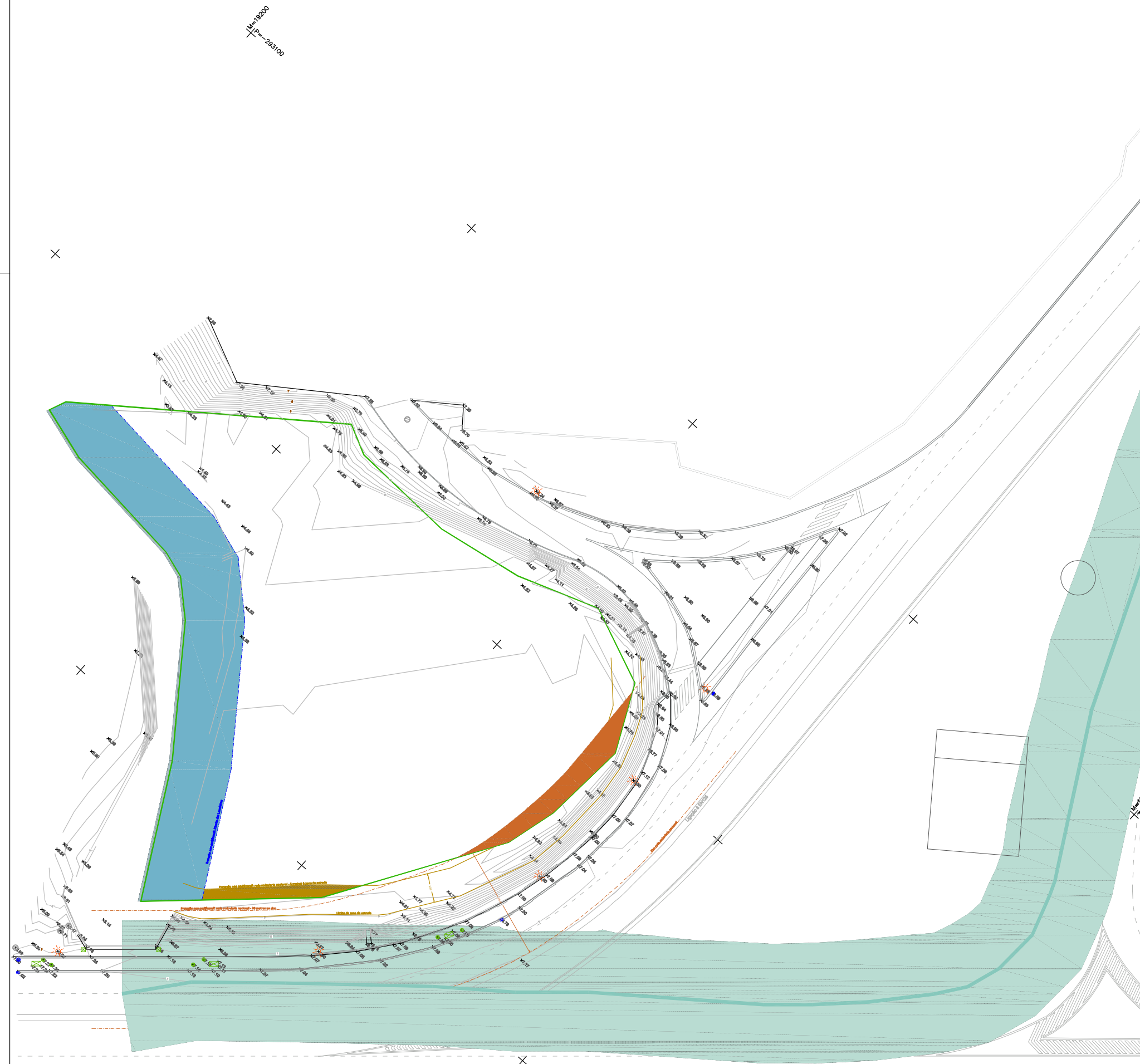
Work3 Engenharia & Consultoria Lda
NIF – 514 418 494

Rua da Belavista nº167
4950-283 **Monção**

GERAL@WORK3.COM
WORK3.COM

Arrábida Lake Towers
Edifício D, 2º andar, Sala nº 216
4400-617 **Vila Nova de Gaia**

NÚMERO	DENOMINAÇÃO	ESCALA
01.0	Levantamento topográfico	1:500
02.0	Levantamento topográfico	1:200
03.0	Planta de implantação	1:200



LEGENDA

— Limite do terreno com a área de 5.055,16 m²

- Área non aedificandi

20 metros ao eixo da estrada da Rede Rodoviária Nacional

5 metros à Zona da estrada

- Domínio hídrico

10 metros à margem da Ribeira das Lavadeiras

Ribeira das Lavadeiras

Faixa de proteção às linhas de drenagem estruturantes

Linhas de drenagem estruturantes

Candeeiros

Tampas de visita de telecomunicações

Tampas de visita de telecomunicações

Tampas de visitas das águas pluviais

Tampas de visita de águas residuais

Sarjeta

Nota: Todas as cotas indicadas neste desenho devem ser devidamente verificadas em obra. As informações contidas neste desenho carecem da consulta de outros elementos do projecto.

WORK3 ARCHITECTURE
ENGINEERING
CONSULTING

Angola
W3 Engenharia & Consultoria Lda
NIF - 54 17 29 47 48
Rua do Café nº1, 1º andar, Sala E
Luanda

Mozambique
HMI Engenharia & Consultoria Lda
NUT - 400 420 858
Av. Vladimir Lenine nº174, 1º andar,
Sala nº140, 3052 Maputo

Portugal
Work3 Engenharia & Consultoria Lda
NIF - 514 418 494
Rua da Belavista nº167
4950-285 Monção

GERAL@WORK3.COM
WORK3.COM
Arrêbida Lapa Towers
Edifício D, 2º andar, Sala nº 216
4400-617 Vila Nova de Gaia

CLIENTE:
WORK3 - ENGENHARIA & CONSULTORIA, LDA

OBRA (131):
**PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PENHA
RIO SECO - FARO**

PROJETO:
PARTICIPAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

DATA:
NOVEMBRO 2020

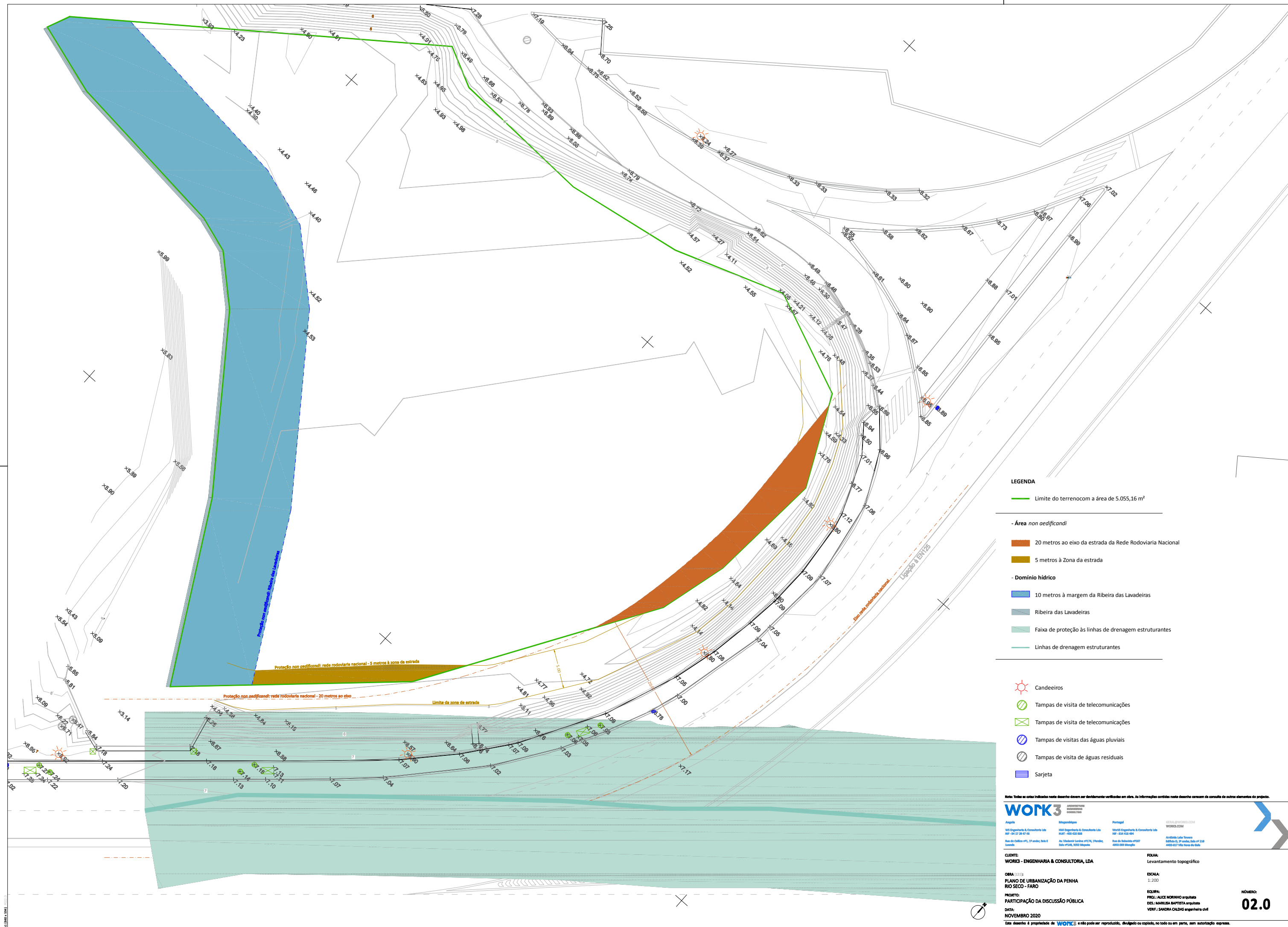
Este desenho é propriedade de **WORK3** e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa.

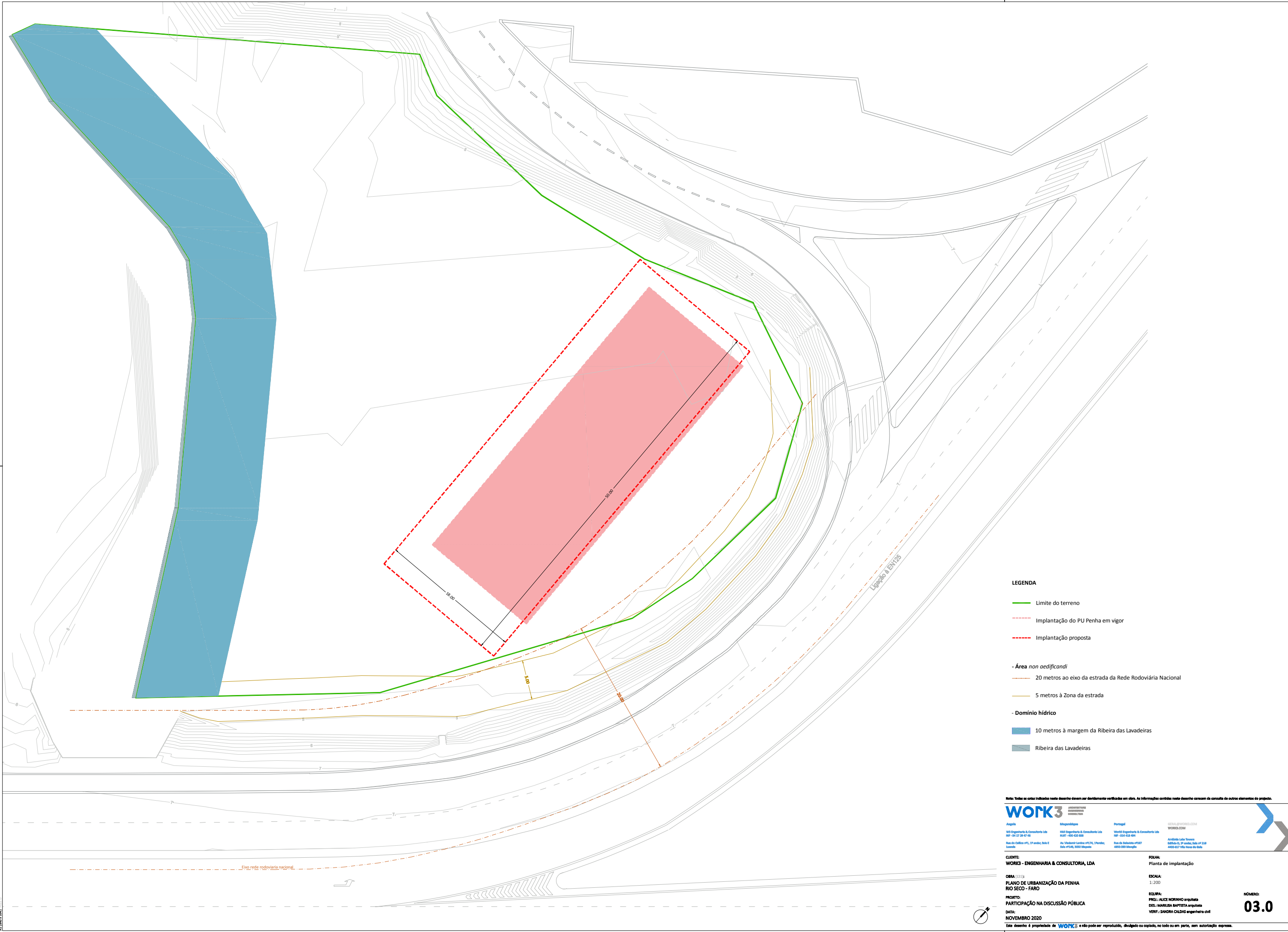
FOLHA:
Levantamento topográfico

ESCALA:
1:500

EQUIPA:
PROJ.: ALICE NORINHO arquiteta
DES.: MARILISA BAPTISTA arquiteta
VERIF.: SANDRA CALDAS engenheira civil

NÚMERO:
01.0





LEGENDA

- Limite do terreno
- - - - - Implantação do PU Penha em vigor
- - - - - Implantação proposta
- Área non aedificandi
 - - - - - 20 metros ao eixo da estrada da Rede Rodoviária Nacional
 - - - - - 5 metros à Zona da estrada
- Domínio hídrico
 - 10 metros à margem da Ribeira das Lavadeiras
 - Ribeira das Lavadeiras

Nota: Todas as cotas indicadas neste desenho devem ser devidamente verificadas em obra. As informações contidas neste desenho carecem da consulta de outros elementos do projecto.

WORK3
ARQUITECTURA
ENGENHARIA
E CONSULTORIA, LDA

Angola
W3 Engenharia & Consultoria, Lda
NIF - 54 12 28 47 48
Rua do Caldeiro nº1, 1º andar, Sala 1
Luanda

Mozambique
W3 Engenharia & Consultoria, Lda
NIF - 521 425 888
Ave. Vitorino Lima nº176, 1º andar,
Sala 101, 9000 Maputo

Portugal
W3 Engenharia & Consultoria, Lda
NIF - 514 414 004
Rua da Indústria nº187
4600-000 Marinhô

geral@work3.com
WORK3.COM
Arquiteta Lda Teresa
Aldredo 15, 2º andar, Sala nº 218
4600-017 Vila Nova da Uta

CLIENTE:
WORK3 - ENGENHARIA & CONSULTORIA, LDA

OBJETO:
PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PENHA
RIO SECO - FARO

PROJETO:
PARTICIPAÇÃO NA DISCUSSÃO PÚBLICA

DATA:
NOVEMBRO 2020

FOLHA:
Planta de implantação

ESCALA:
1:200

EQUIPA:
PROJ.: ALICE NORUNHO arquiteta
DES.: MARILISA BAPTISTA arquiteta
VERIF.: SANDRA CALDAS engenheira civil

NÚMERO:
03.0

Este desenho é propriedade de WORK3 e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa.