



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

---

*Termos de Referência da Alteração do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais*

---

Data: 02.08.2017

ÍNDICE:

|       |                                                                         |   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|---|
| I.    | INTRODUÇÃO .....                                                        | 2 |
| II.   | OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO.....                   | 2 |
| III.  | ENQUADRAMENTO LEGAL .....                                               | 2 |
| IV.   | ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO ..... | 3 |
| V.    | ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR.....      | 3 |
| I.    | ENQUADRAMENTO NO PDM DE FARO .....                                      | 3 |
| II.   | ENQUADRAMENTO NO PLANO DE PORMENOR DA HORTA DOS PARDAIS.....            | 4 |
| VI.   | BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA .....   | 5 |
| VII.  | FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO .....            | 5 |
| VIII. | CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA .....                                    | 6 |

ANEXOS:

1. FUNDAMENTAÇÃO DE DISPENSA DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA
2. RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PLANO
3. REGULAMENTO DO PPHP - DR II SÉRIE n.º 170 — 25 de Julho de 2002 - Declaração n.º 230/2002
4. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO (esc.1/10000)
5. PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM – QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO (esc.1/25000)
6. PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM – CONDICIONANTES DE INFRAESTRUTURAS (esc.1/25000)
7. PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA (esc.1/25000)
8. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PP (esc.1/500)
9. PLANTA DE CONDICIONANTES DO PP (esc.1/1000)



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax: 289 802 326

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

*Divisão de  
Ordenamento do Território*

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

## I. INTRODUÇÃO

O presente documento enquadra e define a oportunidade de elaboração da Alteração do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais e os respetivos termos de referência, de acordo, nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

## II. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

As motivações para a elaboração da presente alteração do plano de pormenor prendem-se com a necessidade de garantir as condições da sua execução o que, passados 16 anos sobre a sua publicação (DIÁRIO DA REPÚBLICA — II SÉRIE n.º 170 — 25 de Julho de 2002 - Declaração n.º 230/2002), parcialmente não se verificou. Efetivamente grande parte do PP foi executada (14739 m<sup>2</sup>, 88%, de um total de 16667.13 m<sup>2</sup>), encontrando por construir, segundo a proposta original do plano, 3 lotes dos 6 lotes (n.ºs 3,4 e 5).

Os referidos lotes encontram-se previstos sobre um conjunto de parcelas que delimitam a nascente a denominada Estrada da Penha (com estrangulamento da via pública), sendo que estes prédios apresentam-se hoje praticamente na mesma situação em que se encontravam á data da elaboração do plano, mas com maior degradação do edificado.

Constata-se assim que a proposta do plano não foi eficaz no que refere á proposta de constituição dos lotes, quer seja pelas características atribuídas, quer seja pelo sistema de execução que foi preconizado.

Assim, sem perder de vista os objetivos do plano aprovado e publicado, nomeadamente o de qualificar a renovação urbana, criando regras de edificação e o desenvolvimento de um desenho urbano de qualidade recuperando esta área da cidade de Faro, propõe-se introduzir alterações que permitam a concretização em tempo adequado, das operações de transformação fundiária que possibilitarão a execução da área total do plano.

## III. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Faro para efeitos do disposto no artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio (RJIGT), consubstancia os Termos de Referência para a Alteração do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais.

Aplicam-se os Decretos Regulamentares: n.ºs 9/2009 e 10/2009 de 29 de maio e 15/2015 de 19 de agosto, relativos a, respetivamente, conceitos de urbanismo e ordenamento do território, cartografia, e classificação e qualificação do solo. Deverá também ser tido em conta o Regulamento



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax: 289 802 326

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

*Divisão de  
Ordenamento do Território*

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt





DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

De acordo com a Planta de Ordenamento – Síntese do PDM de Faro incide sobre a área de intervenção do PPHP a seguinte categoria de espaços:

- Espaços Urbanos Estruturantes I A – Sistema Urbano de Faro, ao que se aplica o teor dos art.ºs 46º, 47º, 48º, 49º e 50º.

Na Planta de Condicionantes, nomeadamente no que concerne a Servidões e Restrições de Utilidade Pública, regista-se a Servidão Aeronáutica do Decreto-Lei n.º 51/80 de 25 de março.

ii. ENQUADRAMENTO NO PLANO DE PORMENOR DA HORTA DOS PARDAIS

O Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Faro em 13 de Julho de 2001, tendo sido publicado no Diário da República (2ª série) de 25 de julho de 2002, sob a Declaração n.º.230/2002.

Foram constituídos 6 lotes. O n.º.6 já edificado, poderá ser sujeito a alterações, remodelações e obras de manutenção, desde que não ultrapasse as áreas de construção, número máximo de pisos, fogos, cercas de volumetrias existentes. O lote.1 é composto de 6 edifícios destinados a habitação, o lote.2, de 3 edifícios, ambos edificados, e os restantes (2 a 5) de um edifício cada, admitindo 4 pisos. Os lotes. 2 a 5 prevêm ainda o uso terciário ao nível térreo.

O território abrangido pelo Plano é o correspondente à área total de 16.667,13m<sup>2</sup>, resultando a proposta em:

|                                                      |                         |
|------------------------------------------------------|-------------------------|
| • Superfície de pavimento – total                    | 25.028,38m <sup>2</sup> |
| • Superfície de ocupação – Implantação               | 4.888,96m <sup>2</sup>  |
| • Índice de utilização bruto                         | 1,50                    |
| • Arruamentos existentes                             | 933,13m <sup>2</sup>    |
| • Arruamentos propostos/ Infraestruturas – Cedências | 6.001,76m <sup>2</sup>  |
| • Estacionamento público                             | 105 lugares             |
| • Estacionamento em cave                             | 249 lugares             |

A área do plano foi já alvo de uma operação de loteamento, Alvará n.º 1/2003 (P.O.2193/2001), denominado “Loteamento Horta dos Pardais”, a realizar nos prédios urbanos descritos na conservatória do registo predial sob os números 01738/920515 e 2539/19970825, com as áreas de 8.593m<sup>2</sup> e 6.000m<sup>2</sup> respetivamente, perfazendo uma área de 14.593,00m<sup>2</sup>, tendo constituído os lotes 1 e 2 do plano. Faltará portanto à área do plano executar uma área de 2074,13 m<sup>2</sup>.

Apesar dos lotes 1 e 2 já se encontrarem edificados, desde a entrada em vigor do plano em 26 de julho de 2002 não foi possível executar os 3 lotes propostas para a Estrada da Penha, tendo sido



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax: 289 802 326

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

Divisão de  
Ordenamento do Território

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

acentuada a degradação dos edifícios existentes no local, e que estes novos blocos visavam substituir.

Por outro lado, verifica-se que o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial evoluiu significativamente desde a entrada em vigor do PPHP e que, conforme tem sido transposto para os planos de pormenor de elaboração mais recente na cidade de Faro, poder-se-ão adotar definições mais flexíveis para a concretização do mesmo, para além da adequação das disposições do plano aos diplomas agora em vigor.

Não se encontram definidas quaisquer condicionantes que incidam sobre a área alvo de alteração.

#### VI. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Tal como referido anteriormente, os objectivos programáticos fundamentais da alteração do plano de pormenor mantêm no essencial características idênticas aos que nortearam a proposta original do PP:

- a) Qualificar a renovação urbana, criando regras de edificação;
- b) Apontar alternativas de melhoramento do funcionamento do sistema de circulação e estacionamento na zona;
- c) Criar ligações viárias entre o futuro empreendimento da Horta dos Pardais e a rede viária existente;
- d) Desenvolver um desenho urbano de qualidade, na Horta dos Pardais com espaços verdes e de lazer que tornem atractivo à estadia no interior deste;
- e) Coordenar a intervenção urbana com as orientações paisagísticas, nomeadamente no que respeita aos espaços livres, vistas do terreno, drenagens, etc.;
- f) Entendimento da situação das infra-estruturas da zona com vista a uma melhor resolução das ligações das redes futuras às existentes.

#### VII. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

Nos termos e de acordo com o definido no RJIGT, na sua actual redacção, a elaboração do plano está sujeita ao seguinte faseamento:

- 1ª Fase Elaboração da Proposta Preliminar de Plano e cartografia topográfica para homologação - 60 dias;
- 2ª Fase Elaboração da Proposta de Plano; - 60 dias;
- 3ª Fase Rectificações à Proposta de Plano - 30 dias, após conferência de serviços com eventuais alterações propostas pelas entidades consultadas;
- 4ª Fase Elaboração da Versão Final de Plano - 30 dias, após conclusão da Discussão Pública (a executar caso se justifique).



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax. 289 802 326

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

Divisão de  
Ordenamento do Território

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação administrativa do Plano de Pormenor, em conformidade com o disposto no RJIGT, incluindo aqui, entre outros, aqueles referentes à preparação das deliberações de câmara, publicitação das decisões tomadas, participação e discussão pública, bem como aqueles necessários à emissão de pareceres pelas entidades que vierem a ser consultadas. Acrescem ainda, os prazos necessários à aquisição de serviços externos necessários à concretização da proposta. Assim estima-se um prazo de um ano para a elaboração do plano.

VIII. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

Nos termos do artigo 2º do Decreto-Lei n.º.292/95, de 14 de Novembro, estabelece-se que:

“ 1 - Os planos de urbanização e de pormenor são obrigatoriamente elaborados por equipas técnicas multidisciplinares.

2 - As equipas multidisciplinares incluem pelo menos um arquitecto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquitecto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em Direito, qualquer deles com experiência profissional efectiva de, pelo menos, três anos.

3 - Quando o plano de pormenor não exija um tratamento específico ao nível do enquadramento paisagístico e do estudo dos espaços exteriores, as entidades a que alude o n.º 1 do artigo 5.º, mediante despacho fundamentado, podem dispensar a participação do arquitecto paisagista na respectiva equipa multidisciplinar.

4 - Quando um dos técnicos integrantes de equipa multidisciplinar disponha, simultaneamente, de mais de uma das qualificações exigidas para a sua composição, fica dispensada a integração dos técnicos com as qualificações correspondentes.

5 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, devem ainda participar nas equipas multidisciplinares outros técnicos cujas especialidades se revelem indispensáveis ou aconselháveis à elaboração dos planos.

6 - As equipas multidisciplinares de planos de urbanização ou de planos de pormenor dispõem de um coordenador técnico, designado de entre os seus membros.

7 - Os planos de salvaguarda e valorização referentes a edifícios classificados e suas zonas de protecção devem ser elaborados por equipas multidisciplinares com a composição estabelecida no n.º 2. “

A elaboração deste Plano é assegurada pelo Departamento de Infraestruturas de Urbanismo - Serviço de Ordenamento do Território, com a colaboração dos demais serviços da Câmara com competências específicas, bem como o recurso a serviços externos necessários para cumprir eventuais impossibilidades técnicas, designadamente ao nível da elaboração e homologação de cartografia (Decreto Regulamentar n.º 10/2009

de 29 de Maio), bem como do Mapa de ruído (Decreto-Lei n.º.9/2007 de 17 de janeiro na sua actual redacção).



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax: 289 802 326

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

Divisão de  
Ordenamento do Território

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

Conforme acima referido, a equipa técnica responsável pela elaboração da proposta técnica do Plano terá uma composição pluridisciplinar, coordenada por um dos seus elementos que constituirá o interlocutor técnico dos serviços do Município.

Filipe Cunha

Arquiteto

António Nunes

Arquiteto



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax: 289 802 326

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

*Divisão de  
Ordenamento do Território*

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax: 289 870 883  
du@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

---

**Anexo.1 - Dispensa de Avaliação Ambiental da alteração do PPHP**

---

Data: 02.08.2017

**PREÂMBULO**

Serve o presente relatório para fundamentar a dispensa da avaliação Ambiental Estratégica da proposta de Alteração do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, nos termos do art.º 4º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio, uma vez que as suas iniciativas não são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente

**ENQUADRAMENTO LEGAL**

A decisão quanto à necessidade de proceder à avaliação ambiental, nos termos dos números 1 e 2 do art.º 78º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, em seguida transcritos, compete à câmara municipal.

*“ 1 - Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.*

*2 - A qualificação dos planos de urbanização e dos planos de pormenor, para efeitos do disposto no número anterior, compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta das entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano. “*

No âmbito de aplicação da alínea a) do n.º 1 do art.º 3º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio, apenas estão sujeitos a avaliação ambiental, os planos de ordenamento urbano que constituam enquadramento para a futura aprovação de projectos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000 de 3 de maio, com a redacção actual dada pelo Decreto-Lei n.º 197/2005 de 8 de novembro, pelo que à intervenção pretendida para o plano não é aplicável.

Segundo a alínea b) refere-se a planos que tenham efeitos numa área da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de protecção especial, não sendo este o caso.



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax. 289 802 326

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

**Divisão de  
Ordenamento do Território**

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

Ainda de acordo com o art.º 3º, alínea c) do n.º 1 do mesmo diploma, refere-se que apenas se devem sujeitar a avaliação ambiental os planos, não abrangidos pelas alíneas anteriores, que sejam qualificados como susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, são os descritos no anexo do Decreto-Lei n.º 232/2007 15 de junho acima citado, designadamente nos números 1 e 2 e respectivas alíneas, apresentados em baixo.

Da ponderação dos critérios elencados na legislação acima referida para o presente plano resultam as observações também em seguida.

*1 — Características dos planos e programas, tendo em conta, nomeadamente:*

*a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projectos e outras actividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afectação de recursos;*

O plano determina com elevado grau de pormenor a localização e as dimensões da intervenção.

*b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;*

Uma vez que se trata de um Plano Territorial de Âmbito Municipal (PTAM), com hierarquias estabelecidas, que concretiza os objetivos definidos pelo PDM de Faro, a alteração em apreço não irá ter influência em outros planos, projectos ou programas

*c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;*

A presente alteração visa o correto ordenamento do território não implicando qualquer alteração ao nível ambiental ou ao desenvolvimento sustentável.

*d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;*

Não tem aplicação.

*e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.*

Com vista a apoiar a elaboração da alteração do plano serão realizados os mapas de ruído em conformidade com o estabelecido legalmente pelo Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro alterado pelos, Rect.n.º 18/2007 de 14 de março e Decreto-Lei.n.º 278/2007 de 1 de agosto.

*2 — Características dos impactes e da área susceptível de ser afectada, tendo em conta, nomeadamente:*



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax. 289 802 326

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

*Divisão de  
Ordenamento do Território*

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

*a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;*

A execução da presente alteração do plano não se afigura que traga quaisquer efeitos.

*b) A natureza cumulativa dos efeitos;*

A execução da presente alteração do plano não se afigura que traga quaisquer efeitos.

*c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;*

Não tem aplicação.

*d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;*

Não se perspectivam quaisquer riscos para a saúde humana ou para o ambiente.

*e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população susceptível de ser afectada;*

A intervenção prevista terá impacto a nível de realojamento, embora existam edificações que se encontram abandonadas.

*f) O valor e a vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, devido a:*

*i) Características naturais específicas ou património cultural;*

Não está identificado património cultural na área.

*ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;*

Serão tomadas as medidas que se considerem necessárias em matéria ambiental.

*iii) Utilização intensiva do solo;*

Não é previsto qualquer acréscimo ao definido pelo plano original, que dava cumprimento aos parâmetros urbanísticos definidos no PDM de Faro.

*g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.*

O plano não abrange estas áreas.



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax: 289 802 326

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

Divisão de  
Ordenamento do Território

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt



Considerando o enquadramento exposto, e atentos os critérios referidos no artigo 3º do Decreto-Lei.n.º.232/2007 de 15 de junho, entende-se que a alteração do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais em Faro, não é susceptível de ser sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica.

Arquiteto

Arquiteto



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

---

*Relatório de avaliação da execução do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais*

---

Data: 04.08.2017

I. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente relatório de avaliação da execução do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais foi elaborado na sequência da decisão de iniciar os procedimentos de alteração do referido plano, tomada na sequência da análise do documento registado no MGD sob o n.º.152/2017.

Através do presente documento pretende-se dar cumprimento ao disposto no art.º.188º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (na redação dada pelo DL n.º.80/2015 de 14 de maio), no sentido de fundamentar a alteração do plano.

II. O PLANO DE PORMENOR DA HORTA DOS PARDAIS (PPHP)

1. De acordo com o regulamento do plano lemos que:

1 — O Plano visa a execução do Plano Director Municipal de Faro para a área delimitada, criando um instrumento orientador para o desenvolvimento desta parte da cidade.

2 — Tem como objectivos:

- a) Qualificar a renovação urbana, criando regras de edificação;
- b) Apontar alternativas de melhoramento do funcionamento do sistema de circulação e estacionamento na zona;
- c) Criar ligações viárias entre o futuro empreendimento da Horta dos Pardais e a rede viária existente;
- d) Desenvolver um desenho urbano de qualidade, na Horta dos Pardais com espaços verdes e de lazer que tornem atractivo à estadia no interior deste;
- e) Coordenar a intervenção urbana com as orientações paisagísticas, nomeadamente no que respeita aos espaços livres, vistas do terreno, drenagens, etc.;
- f) Entendimento da situação das infra-estruturas da zona com vista a uma melhor resolução das ligações das redes futuras às existentes.

2. O Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Faro em 13 de Julho de 2001, tendo sido publicado no Diário da República (2ª série) de 25 de julho de 2002, sob a Declaração n.º.230/2002.

3. A área de intervenção do plano inseriu-se em Espaço Urbano Estruturante IA — art.º 50º do PDM de Faro, cumprindo o Índice de Utilização Bruto de 1,5 e o número de lugares de estacionamento exigido.



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax. 289 802 326

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

Divisão de  
Ordenamento do Território

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

4. Foram definidos 6 lotes. O n.º.6 já edificado, poderá ser sujeito a alterações, remodelações e obras de manutenção, desde que não ultrapasse as áreas de construção, número máximo de pisos, fogos, cercas de volumetrias existentes. O lote.1 é composto de 6 edifícios destinados a habitação, o lote.2, de 3 edifícios e os restantes de um edifício cada. Os lotes. 2 a 5 prevêm ainda o uso terciário ao nível térreo.
5. O território abrangido pelo Plano é o correspondente à área total de 16.667,13m<sup>2</sup>, resultando a proposta em:
- |                                                      |                         |
|------------------------------------------------------|-------------------------|
| • Superfície de pavimento – total                    | 25.028,38m <sup>2</sup> |
| • Superfície de ocupação – Implantação               | 4.888,96m <sup>2</sup>  |
| • Índice de utilização bruto                         | 1,50                    |
| • Arruamentos existentes                             | 933,13m <sup>2</sup>    |
| • Arruamentos propostos/ Infraestruturas – Cedências | 6.001,76m <sup>2</sup>  |
| • Estacionamento público                             | 105 lugares             |
| • Estacionamento em cave                             | 249 lugares             |
6. Relativamente ao âmbito da alteração a realizar, o art.º.115º do RJIGT (na redação dada pelo DL n.º.80/2015 de 14/05), dispõe o seguinte:
- 1 — *Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.*
- 2 — *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;*
- b) *Da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados;*
- c) *Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.*
- 3 — *A revisão dos programas e dos planos territoriais implica a reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais.*
- 4 — *A suspensão dos programas e dos planos territoriais pode decorrer da verificação de circunstâncias excepcionais que se repercutam no ordenamento do território, pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes.*
7. A presente intensão, tem assim enquadramento na alínea a) do n.º.2 do referido art.º.115º.



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax: 289 802 326

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

Divisão de  
Ordenamento do Território

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

### III. A EXECUÇÃO DO PPHP

1. O regulamento do plano determina que: “Os espaços de cedência destinados a equipamentos, zonas verdes, rede viária e estacionamento são os definidos na planta de implantação, pelo que, aquando da realização de operações individuais de loteamento na área do Plano, não deverá haver lugar à aplicação da Portaria 1182/92, de 22 de Dezembro.”
2. A área do plano foi já alvo de uma operação de loteamento, Alvará n.º 1/2003 (P.O.2193/2001), denominado “Loteamento Horta dos Pardais”, concretizado nos prédios urbanos descritos na conservatória do registo predial sob os números 01738/920515 e 2539/19970825, com as áreas de 8.593m<sup>2</sup> e 6.000m<sup>2</sup> respetivamente, tendo constituído os lotes 1 e 2 do plano.
3. O loteamento apresenta os seguintes parâmetros:

|                                                      |                         |
|------------------------------------------------------|-------------------------|
| • Superfície de pavimento – total (acima do solo)    | 20.125,16m <sup>2</sup> |
| • Área total dos lotes                               | 6.113,58m <sup>2</sup>  |
| • Superfície de ocupação – Implantação               | 3.705,16m <sup>2</sup>  |
| • Índice de Ocupação                                 | 0,25                    |
| • Arruamentos propostos/ Infraestruturas – Cedências | 6.373,93m <sup>2</sup>  |
| • Índice de superfície de pavimento                  | 1,38                    |
| • Estacionamento público                             | 91 lugares              |
| • Estacionamento em cave                             | 235 lugares             |
4. A área sobre a qual incide a operação de loteamento acima referida, de 14.593,00m<sup>2</sup>, acrescem aproximadamente 146 m<sup>2</sup> referentes a uma infraestrutura viária executada, o que totaliza cerca de 14739 m<sup>2</sup>, correspondendo a mesma a 88 % da área de intervenção do plano.
5. Na área de intervenção do PPHP, encontra-se ainda referência ao Pedido de Informação Prévia, processo com o n.º.3678/07 para construção de edifício, que foi indeferido dado propor uma implantação diferente do lote 3 definido no Plano de Pormenor.
6. Apesar dos lotes 1 e 2 já se encontrarem edificados, desde a entrada em vigor do plano em 26 de julho de 2002 não foi possível executar os 3 lotes propostos para a Estrada da Penha, tendo sido acentuada a degradação dos edifícios existentes no local, e que estes novos blocos visavam substituir. A solução de execução preconizada não teve acolhimento por parte dos proprietários abrangidos, pese embora tenham demonstrado interesse em intervir no referido edificado, conforme demonstrado no n.º anterior, pelo que se pretenderá definir



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax: 289 802 326

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

Divisão de  
Ordenamento do Território

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

sistemas e mecanismos de execução destes lotes mais flexíveis e adequados, dando cumprimento ao RJIGT.

IV. CONCLUSÃO

1. Conclui-se assim que, atendendo ao período que decorre desde a entrada em vigor do plano, para efeitos do cumprimento dos objectivos definidos pelo PPHP - a) *Qualificar a renovação urbana, criando regras de edificação;* d) *Desenvolver um desenho urbano de qualidade, na Horta dos Pardais com espaços verdes e de lazer que tornem atractivo à estadia no interior deste,* importa alterar o plano no sentido de serem criadas condições que viabilizem concretização da frente edificada daquele troço da estrada da penha, correspondente aos lotes 3 a 5, com enquadramento no disposto nos n.ºs 1 e 2 alínea a) do art.º 115º do RJIGT (na redação dada pelo DL n.º 80/2015 de 14 de maio).

Filipe Cunha

Arquiteto

Anexo.1 - planta de implantação do PPHP com identificação do loteamento executado e da área sobre a qual incidiu o pedido que foi indeferido.

Anexo.2 - Regulamento do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, Declaração n.º 230/2002 (2.ª série) de 25 de julho de 2002.



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax. 289 802 326

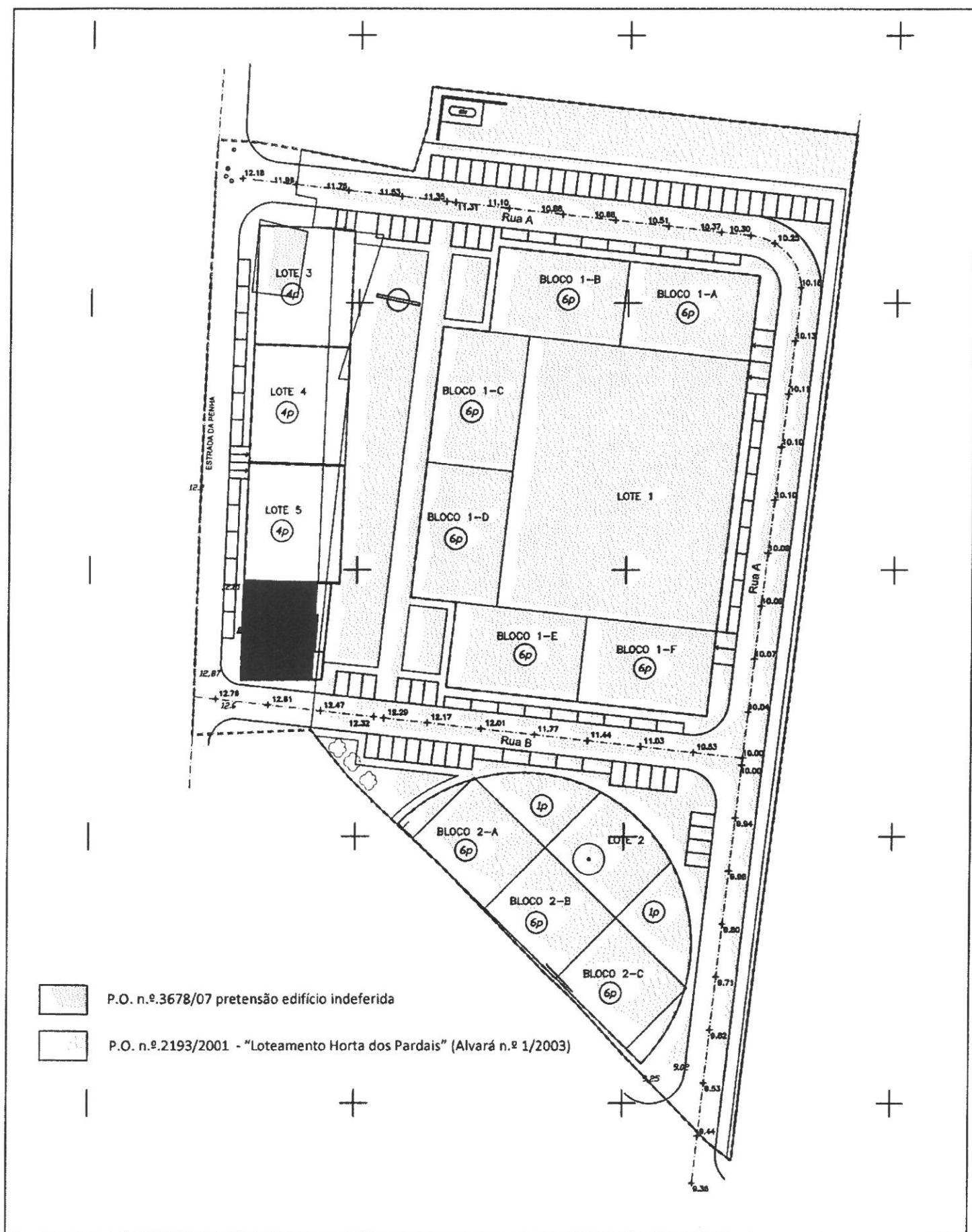
geral@cm-faro.pt  
www.cm-faro.pt  
Nif: 506 579 425

*Divisão de  
Ordenamento do Território*

Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 036  
Fax. 289 870 883  
du@cm-faro.pt

# ANEXO.1



**Declaração n.º 230/2002 (2.ª série).** — Torna-se público que, por despacho do subdirector-geral de 25 de Junho de 2002, foi registado o Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, no município de Faro, cujo regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo.

Nos termos da alínea c) do n.º 3 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, publica-se em anexo a esta declaração a deliberação da Assembleia Municipal de Faro de 13 de Julho de 2001, que aprovou o Plano.

O Plano foi registado com o n.º 05.08.05.00/01.02 — P. P. em 27 de Junho de 2002.

3 de Julho de 2002. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral, José Diniz Freire.

## Assembleia Municipal de Faro

### Deliberação

Em 13 de Julho de 2001, a Assembleia Municipal de Faro, reunida em sessão extraordinária, no Salão Nobre dos Paços do Município, deliberou, por unanimidade, nos termos das alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, aprovar o Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, conforme proposto no ofício n.º 11 840, de 5 de Julho de 2001, da Câmara Municipal de Faro.

13 de Julho de 2001. — O Presidente da Assembleia Municipal, (*Assinatura ilegível.*) — O Primeiro-Secretário, (*Assinatura ilegível.*) — O Segundo-Secretário, (*Assinatura ilegível.*)

## Regulamento do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais

### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Objecto do Plano

O Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, em Faro, adiante designado por Plano, é um plano municipal de ordenamento do território que visa disciplinar o uso, ocupação e transformação do solo na sua área de aplicação, delimitada na planta de implantação.

##### Artigo 2.º

##### Âmbito territorial

O território abrangido pelo Plano é o correspondente à área de 1,66 ha, como tal delimitada na planta de implantação e em todas as outras peças desenhadas anexas ao presente Regulamento.

##### Artigo 3.º

##### Situação do Plano no seu nível de hierarquia

O Plano está sujeito às disposições do Plano Director Municipal de Faro e tem como referências obrigatórias o Regulamento Municipal das Edificações Urbanas, o Regulamento de Taxas e Licenças Municipais e a legislação de regulamentação urbanística aplicável.

##### Artigo 4.º

##### Objectivos do Plano

1 — O Plano visa a execução do Plano Director Municipal de Faro para a área delimitada, criando um instrumento orientador para o desenvolvimento desta parte da cidade.

2 — Tem como objectivos:

- Qualificar a renovação urbana, criando regras de edificação;
- Apontar alternativas de melhoramento do funcionamento do sistema de circulação e estacionamento na zona;
- Criar ligações viárias entre o futuro empreendimento da Horta dos Pardais e a rede viária existente;
- Desenvolver um desenho urbano de qualidade, na Horta dos Pardais com espaços verdes e de lazer que tornem atractivo à estadia no interior deste;
- Coordenar a intervenção urbana com as orientações paisagísticas, nomeadamente no que respeita aos espaços livres, vistas do terreno, drenagens, etc.;
- Entendimento da situação das infra-estruturas da zona com vista a uma melhor resolução das ligações das redes futuras às existentes.

##### Artigo 5.º

##### Revisão do Plano

A revisão do Plano obedecerá ao disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

##### Artigo 6.º

##### Composição do Plano

1 — O Plano é composto por elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 — São elementos fundamentais o regulamento, a planta de implantação e a planta actualizada de condicionantes.

3 — São elementos complementares o relatório, a planta de enquadramento, o programa de execução e o plano de financiamento.

4 — São elementos anexos os estudos de caracterização, as plantas da situação existente e plantas de caracterização, fichas do edificado, plantas de trabalho e restantes elementos técnicos.

##### Artigo 7.º

##### Natureza jurídica e força vinculativa

O Plano tem a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

##### Artigo 8.º

##### Definições

Para efeitos de aplicação do Plano, são consideradas as seguintes definições:

- Lote — área de terreno, marginada por arruamento, destinada a construção, sujeita a operação de loteamento, e licenciada nos termos da lei em vigor;
- Densidade populacional — quociente entre a população prevista e a área do prédio a lotear;
- Densidade habitacional — número de fogos fixado para cada hectare de uma parcela susceptível de ser objecto de operação de loteamento;
- Superfície de pavimento — para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam, é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão de:
  - Terraços descobertos;
  - Áreas de estacionamento colectivo;
  - Serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
  - Galerias exteriores públicas;
  - Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
  - Zonas de sítio não habitáveis;
- Superfície de ocupação — área, medida em projecção zenital das construções, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;
- Índice de ocupação — igual ao quociente de superfície de ocupação pela área total de parcela ou lote;
- Índice de utilização bruto — igual ao quociente de superfície total de pavimento pela superfície total da parcela a lotear. Quando a parcela a lotear for marginada por arruamento público, a sua superfície total inclui metade do arruamento;
- Cércea — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço.

### CAPÍTULO II

#### Disposições gerais relativas ao uso do solo

##### Artigo 9.º

##### Estrutura de ordenamento

Para efeitos regulamentares, o território objecto do presente Plano é estruturado em diferentes áreas, conforme definido na planta de implantação e quadro anexo:

Edifícios existentes;  
Edifícios propostos;  
Espaços verdes;  
Rede viária e estacionamento público.

**CAPÍTULO III****Disposições específicas****SECÇÃO I****Artigo 10.º****Edifícios existentes**

1 — Os edifícios existentes identificados em planta com os números de polícia de 6, 7, 7-A, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 19, 22, 23 e 24 do Bairro dos Pardais e com os números de polícia de 168 e 170 da Estrada da Penha, pelo seu fraco valor arquitectónico e mau estado de conservação, poderão ser objecto de demolição, após vistoria da Câmara Municipal, nos termos do artigo 10.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

2 — O edifício existente identificado em planta de implantação como lote 6 poderá ser sujeito a alterações, remodelações e obras de manutenção, desde que não ultrapasse as áreas de construção, número máximo de pisos, fogos, cércas de volumetrias existentes e definidos nos quadros anexos n.ºs I e II.

**SECÇÃO II****Artigo 11.º****Edifícios propostos**

1 — O lote n.º 1, assinalado na planta de implantação, será destinado a implantação de edifícios de habitação, podendo as caves serem utilizadas para estacionamento e ou arrecadações, conforme o definido nos quadros anexos n.ºs I e II.

2 — O logradouro do lote 1, composto por uma superfície descoberta ao nível do piso térreo, será destinado a espaço verde colectivo de utilização privada e será objecto de um projecto de arranjo exterior.

3 — Os lotes 2 a 5 são destinados a construção nova de edifícios habitacionais, com excepção dos pisos térreos destinados a comércio, e ou estabelecimentos de restauração e bebidas, e ou serviços.

4 — A dimensão dos lotes, áreas de implantação, superfícies de pavimento, usos, áreas das caves, número máximo de pisos, número máximo de fogos, cércas, volumetrias e número mínimo de lugares de estacionamento são os definidos nos quadros anexos n.ºs I e II.

5 — As caves são destinadas a estacionamento automóvel, serviços técnicos e ou arrecadações.

**SECÇÃO III****Artigo 12.º****Espaços verdes**

A localização e áreas de espaços verdes de utilização colectiva pública e privada são os definidos na planta de implantação.

**Artigo 13.º****Espaços verdes de utilização colectiva pública**

1 — Os espaços verdes de utilização colectiva pública serão aqueles em que se privilegia a salvaguarda de valores paisagísticos e ou a constituição de zonas de enquadramento visual do conjunto urbanístico.

2 — Os espaços verdes de utilização colectiva pública serão constituídos por cedências à Câmara Municipal de Faro decorrentes dos processos de loteamento, nos termos da legislação em vigor.

**Artigo 14.º****Espaços verdes de utilização colectiva privada**

1 — Os espaços verdes colectivos de utilização privada constituem uma valorização paisagística para o conjunto edificado e serão compostos por espécies vegetais adequados à superfície onde estão inseridos.

2 — Não é permitida a fruição pública dos espaços desta natureza.

**SECÇÃO IV****Rede viária e estacionamento****Artigo 15.º****Rede viária e estacionamento**

1 — A rede viária e o estacionamento público devem obedecer ao definido nas peças escritas e desenhadas do presente Plano.

2 — A estrutura assinalada na planta de implantação é composta por uma faixa de rodagem, que terá a largura de 7,5 m ou 6,5 m, com ou sem faixa de estacionamento, e um passeio com a largura mínima de 1,60 m.

**Artigo 16.º****Estacionamentos públicos e privados**

1 — O número de lugares de estacionamento privados previstos para cada lote destinado a construção nova são os definidos no quadro anexo n.º II.

2 — O número de lugares de estacionamento públicos e privados previstos na globalidade do Plano, assinalados na planta de implantação e nos quadros anexos, cumprem o disposto no artigo 50.º do PDM de Faro e o disposto na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

**SECÇÃO V****Equipamentos públicos****Artigo 17.º****Equipamentos públicos**

Na área de intervenção do Plano não estão previstos quaisquer equipamentos públicos, não havendo lugar a cedências para esses fins nem à aplicação da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, aquando dos processos de loteamento, sem prejuízo da aplicação dos Regulamentos Municipais de Taxas e Licenças e Taxas de Urbanização e Compensação pela não Cedência de Terrenos em Operações de Loteamento Urbano.

**CAPÍTULO IV****Artigo 18.º****Disposições referentes a futuros processos de loteamento dentro da área de intervenção do Plano**

Os espaços de cedência destinados a equipamentos, zonas verdes, rede viária e estacionamentos são os definidos na planta de implantação, pelo que, aquando da realização de operações individuais de loteamento na área do Plano, não deverá haver lugar à aplicação da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

**CAPÍTULO V****Áreas sujeitas a condicionantes****Artigo 19.º****Condicionantes**

Na área abrangida pelo Plano serão observadas todas as protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação, designadamente a relativa a uma faixa de protecção de 12 m marginal ao limite da vedação da Universidade do Algarve.

**CAPÍTULO VI****Artigo 20.º****Cálculo de taxas municipais e critérios para a distribuição de encargos**

O cálculo das taxas municipais e os critérios para a distribuição dos encargos obedecem ao estipulado nos Regulamentos de Taxas e Licenças Municipais e de Taxas de Urbanização e Compensação pela não Cedência de Terrenos em Operações de Loteamento Urbano, publicados no apêndice n.º 83 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 153, de 3 de Julho de 1999, com a rectificação da tabela de taxas e licenças municipais, publicada no apêndice n.º 111 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 204, de 1 de Setembro de 1999.

## CAPÍTULO VII

## Disposições finais

## Artigo 21.º

## Sanções

1 — As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor aplicável à situação.

2 — Para além das penalidades previstas por lei, a Câmara Municipal poderá determinar que seja reposta a situação anterior à prática da infracção.

## Artigo 22.º

## Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia imediato à sua publicação no *Diário da República*.

## ANEXO I

## Quadro de áreas

| Número do lote | Bloco número | Áreas                   |                                |                                        |                                                          |                                                    |                                                        |
|----------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                |              | Lote (metros quadrados) | Implantação (metros quadrados) | Sup. Pav. Habitação (metros quadrados) | Sup. Pav. Com./Serv. /Est. Rest. Beb. (metros quadrados) | Sup. Pav. Total (acima do solo) (metros quadrados) | Sup. Pav. Estacionamento e arrecad. (metros quadrados) |
| 1              | 1-A          |                         | 392,00                         | 2 352,00                               |                                                          | 2 352,00                                           |                                                        |
| 1              | 1-B          |                         | 392,00                         | 2 352,00                               |                                                          | 2 352,00                                           |                                                        |
| 1              | 1-C          |                         | 408,00                         | 2 448,00                               |                                                          | 2 448,00                                           |                                                        |
| 1              | 1-D          |                         | 408,00                         | 2 448,00                               |                                                          | 2 448,00                                           |                                                        |
| 1              | 1-E          |                         | 392,00                         | 2 352,00                               |                                                          | 2 352,00                                           |                                                        |
| 1              | 1-F          |                         | 392,00                         | 2 352,00                               |                                                          | 2 352,00                                           |                                                        |
| Subtotal       |              | 4 500,50                | 2 384,00                       | 14 304,00                              |                                                          | 14 304,00                                          | 9 001,00                                               |
| 2              | 2-A          |                         | 510,58                         | 1 500,00                               | 510,58                                                   | 2 010,58                                           |                                                        |
| 2              | 2-B          |                         | 300,00                         | 1 500,00                               | 300,00                                                   | 1 800,00                                           |                                                        |
| 2              | 2-C          |                         | 510,58                         | 1 500,00                               | 510,58                                                   | 2 010,58                                           |                                                        |
| Subtotal       |              | 1 613,08                | 1 321,16                       | 4 500,00                               | 1 321,16                                                 | 5 821,16                                           | 2 553,08                                               |
| 3              |              | 399,07                  | 310,86                         | 932,58                                 | 310,86                                                   | 1 243,44                                           | 399,07                                                 |
| 4              |              | 399,68                  | 310,86                         | 932,58                                 | 310,86                                                   | 1 243,44                                           | 399,68                                                 |
| 5              |              | 398,39                  | 310,86                         | 932,58                                 | 310,86                                                   | 1 243,44                                           | 398,39                                                 |
| Subtotal       |              | 1 197,14                | 932,58                         | 2 797,74                               | 932,58                                                   | 3 730,32                                           | 1 197,14                                               |
| 6              |              | 290,10                  | 251,22                         | 921,68                                 | 251,22                                                   | 1 172,90                                           |                                                        |
| Subtotal       |              | 290,10                  | 251,22                         | 921,68                                 | 251,22                                                   | 1 172,90                                           |                                                        |
| Total . . .    |              | 7 600,82                | 4 888,96                       | 22 523,42                              | 2 504,96                                                 | 25 028,38                                          | 12 751,22                                              |

Nota. — O lote 6 corresponde a um edifício existente.

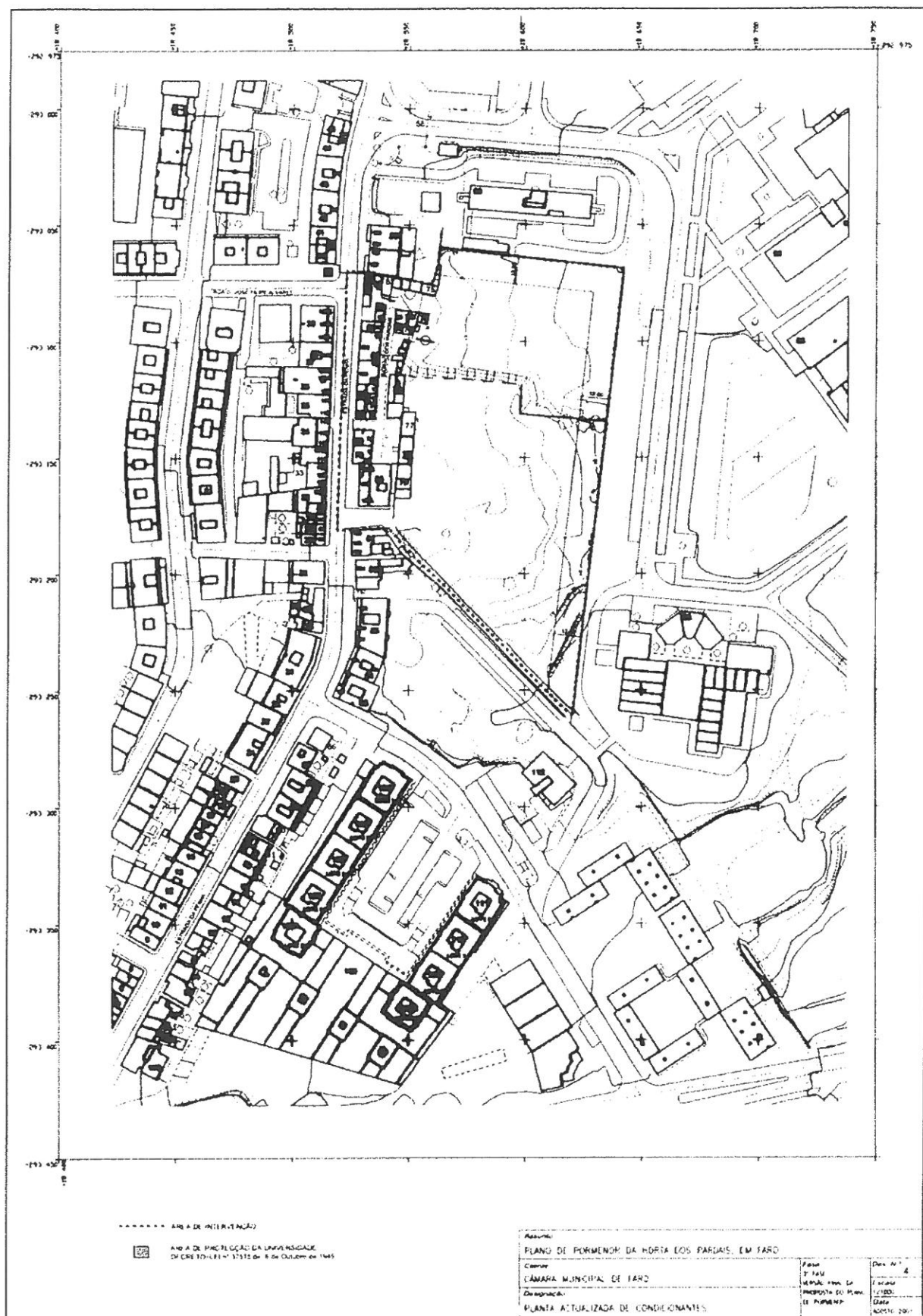
## ANEXO II

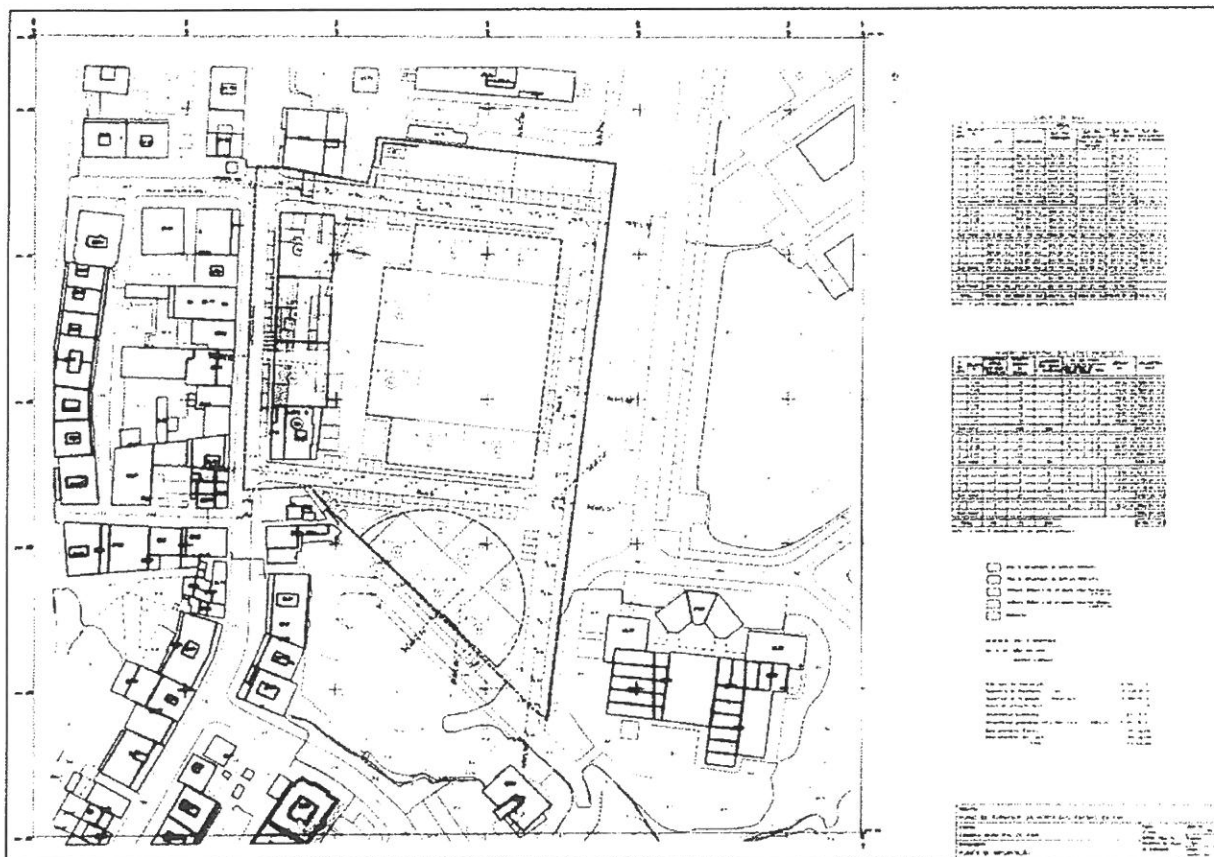
## Quadro descritivo dos lotes propostos

| Número do lote | Bloco número | Com./Serv. Est. Rest. e bebidas | Número máximo de fogos | Lugares em cave e subcave | Número de pisos          |                           |       | Cércea (metros) | Volumetria (metros cúbicos) |
|----------------|--------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|-------|-----------------|-----------------------------|
|                |              |                                 |                        |                           | Acima da cota de soleira | Abaixo da cota de soleira | Total |                 |                             |
| 1              | 1-A          |                                 | 18                     |                           | 6                        | 2                         | 8     | 20,32           | 7 965,44                    |
| 1              | 1-B          |                                 | 18                     |                           | 6                        | 2                         | 8     | 19,90           | 7 800,80                    |
| 1              | 1-C          |                                 | 18                     |                           | 6                        | 2                         | 8     | 19,00           | 7 752,00                    |
| 1              | 1-D          |                                 | 18                     |                           | 6                        | 2                         | 8     | 18,70           | 7 629,60                    |
| 1              | 1-E          |                                 | 18                     |                           | 6                        | 2                         | 8     | 18,80           | 7 369,60                    |
| 1              | 1-F          |                                 | 18                     |                           | 6                        | 2                         | 8     | 19,66           | 7 706,72                    |
| Subtotal       |              |                                 | 108                    | 200                       |                          |                           |       |                 | 46 224,16                   |
| 2              | 2-A          | 3                               | 10                     |                           | 6                        | 2                         | 8     | 20,08           | 6 708,33                    |
| 2              | 2-B          | 2                               | 10                     |                           | 6                        | 2                         | 8     | 20,47           | 6 141,00                    |
| 2              | 2-C          | 3                               | 10                     |                           | 6                        | 2                         | 8     | 20,93           | 6 963,33                    |

| Número do lote | Bloco número | Com./Serv. Est. Rest. e bebidas | Número máximo de fogos | Lugares em cave e subcave | Número de pisos          |                           |       | Cércea (metros) | Volumetria (metros cúbicos) |
|----------------|--------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|-------|-----------------|-----------------------------|
|                |              |                                 |                        |                           | Acima da cota de soleira | Abaixo da cota de soleira | Total |                 |                             |
| Subtotal       |              | 8                               | 30                     | 35                        |                          |                           |       |                 | 19 812,66                   |
| 3              |              | 3                               | 9                      | 6                         | 4                        | 1                         | 5     | 13,55           | 4 212,15                    |
| 4              |              | 2                               | 9                      | 4                         | 4                        | 1                         | 5     | 13,37           | 4 156,20                    |
| 5              |              | 2                               | 9                      | 4                         | 4                        | 1                         | 5     | 13,25           | 4 118,90                    |
| Subtotal       |              | 7                               | 27                     | 14                        |                          |                           |       |                 | 12 487,25                   |
| 6              |              | 3                               | 7                      |                           | 5                        |                           | 5     | 18,22           | 3 662,64                    |
| Subtotal       |              | 3                               | 7                      |                           |                          |                           |       |                 | 3 662,64                    |
| Total . . .    |              | 18                              | 172                    | 249                       |                          |                           |       |                 | 82 186,71                   |

*Nota.* — O lote 6 corresponde a um edifício existente.





**Declaração n.º 231/2002 (2.ª série).** — Torna-se público que, por despacho do subdirector-geral de 8 de Julho de 2002, foi registada com o n.º 02.10.04.00/OD.02-PD/A uma alteração ao Plano Director Municipal da Batalha, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 136/95, de 11 de Novembro, e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 156/2001, de 30 de Outubro.

Trata-se de uma alteração sujeita a regime simplificado, que consiste na introdução do artigo 16.º-A no regulamento daquele Plano para definir o conteúdo de «verde urbano», indicado na planta de ordenamento da vila da Batalha mas cuja regulamentação se encontrava omissa no regulamento.

Nos termos do preceituado na alínea c) do n.º 3 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, publica-se em anexo a esta declaração o novo artigo 16.º-A do regulamento, bem como a deliberação da Assembleia Municipal da Batalha de 28 de Fevereiro de 2002 que aprovou a referida alteração.

9 de Julho de 2002. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral, *Jorge Reis Martins*.

#### Cópia de parte da acta n.º 02/2002

Sessão da Assembleia Municipal realizada aos 28 dias do mês de Fevereiro do ano de 2002. — **Ponto 8 — PDM — Alteração sujeita a regime simplificado — Discussão e deliberação quanto à aprovação do PDM. — Alteração sujeita a regime simplificado.** — Após prévio esclarecimento prestado pelo Sr. Presidente da Câmara dos principais objectivos que se pretendem alcançar com esta alteração ao Plano Director Municipal, foi o ponto posto a discussão.

Por mais ninguém querer discutir o ponto 8 da ordem de trabalho, foi o mesmo posto à votação:

Foi deliberado, por maioria, com 23 votos a favor e 1 abstenção, aprovar a «Alteração sujeita a regime simplificado do Plano Director Municipal (PDM)».

Está conforme.

4 de Março de 2002. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Francisco Manuel Graça Freitas*.

#### Artigo 16.º-A

#### Verde urbano

Verde urbano — áreas destinadas ao recreio e lazer da população e à protecção e enquadramento paisagístico.

O estudo destas áreas deve ser feito preferencialmente através de plano de pormenor ou plano de urbanização, sendo proibido:

- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- A alteração da topografia do terreno;
- O derrube de quaisquer árvores;
- A descarga de entulhos e lixos de qualquer tipo;
- A execução de novas edificações, com excepção das previstas no parágrafo seguinte.

Enquanto não se dispuser desses planos, e desde que não abrangidos por RAN e ou REN, para essas zonas poderão ser permitidos equipamentos desportivos e turísticos de interesse público (reconhecido como tal pela Assembleia Municipal), desde que de apoio à utilização do espaço verde, devendo ser garantida uma taxa de impermeabilização inferior a 10%.

#### Instituto da Água

#### Direcção de Serviços Administrativos e Financeiros

**Aviso n.º 8610/2002 (2.ª série).** — Por despacho do presidente do Instituto da Água de 6 de Novembro de 2001:

Maria Filomena Correia Passarinho, com a categoria de técnica de informática-adjunta do nível 1, da carreira de técnico de informática, do quadro da ex-Direcção-Geral dos Recursos Naturais, na situação de licença sem vencimento de longa duração — autorizado o seu regresso ao referido quadro.

5 de Julho de 2002. — Pelo Presidente, a Directora, *Ana Maria Lopes dos Santos*.

**Aviso n.º 8611/2002 (2.ª série).** — Por despacho do vice-presidente do Instituto da Água de 27 de Junho de 2002:

Arnaldo José Nisa da Silva — nomeado definitivamente na categoria de técnico superior de 2.ª classe, da carreira técnica superior do quadro da ex-Direcção-Geral dos Recursos Naturais.

5 de Julho de 2002. — Pelo Presidente, a Directora, *Ana Maria Lopes dos Santos*.

## Relatório do Documento nº 8864

DATA DE IMPRESSÃO 05/09/2017

NÚMERO DE REGISTO 8864

TIPO REGISTO INTERNO

REGISTADO NO DIA 08/08/2017

DOCUMENTO Nº

REMETENTE FUNC.: ANTÓNIO JORGE PEREIRA MONTEIRO NUNES

DATA 00/00/0000

TIPO DE DOCUMENTO RELATÓRIO

REFERÊNCIA

LIVRO DE REGISTO LIVRO DE CORRESPONDÊNCIA INTERNA

### OBSERVAÇÕES

AGUARDA RESPOSTA

REGISTADO POR antonion

ATUALIZADO fcinha

POR

### ASSUNTO

Relatório de Avaliação de Execução do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, na sequência da análise do MGD.n.º.152/2017.  
Em anexo.1, proposta de Termos de referência da alteração do PPHP.

### Anexos do documento

Contém 1 anexo(s) do tipo Outros / Data: 08/08/2017

Observações: Proposta de Termos de referência da alteração do PPHP

Contém 1 anexo(s) do tipo Relatório / Data: 08/08/2017

Observações: Relatório de avaliação de execução do PPHP

Contém 1 anexo(s) do tipo Outros / Data: 08/08/2017

Observações: Proposta de Termos de Referência de alteração do PPHP

### Detalhes do Original / Outro(s) Destinatário(s)

#### 1. Original

Serv: Serv. Apoio a Reuniões

CLASSIFICAÇÃO 38/03.03 - Planos de pormenor

PROCESSO 2017/PTM/ODT/3

#### OBSERVAÇÕES

### Movimentos

Movimento (1) no dia 08/08/2017 13:01 para Serv: Div. Ordenamento do Território e de Reg. Urbana

Movimento efetuado por antonion Func.: 712 - António Jorge Pereira Monteiro Nunes

Motivo: Registo original!

Movimento (2) efetuado no dia 08/08/2017 14:24 para Func.: António Jorge Pereira Monteiro Nunes

Movimento efetuado por fcinha Func.: 713 - Filipe Manuel Ramos Rosa da Cunha

Motivo: Conforme combinado

Movimento (3) efetuado no dia 08/08/2017 14:31 para Serv: Div. Ordenamento do Território e de Reg. Urbana

Movimento efetuado por antonion Func.: 712 - António Jorge Pereira Monteiro Nunes

Motivo: Seguem em anexo os elementos corrigidos, ficando sem efeito o documento de rosto- relatório de avaliação de execução do PPHP (agora no anexo.2) e o anexo.1- proposta dos termos de referência da alteração do PPHP (agora em anexo.3)

Movimento (4) efetuado no dia 08/08/2017 15:50 para Serv: Dep. Infraestruturas e Urbanismo

Movimento efetuado por fcinha Func.: 713 - Filipe Manuel Ramos Rosa da Cunha

Motivo: O presente relatório (versão corrigida no anexo 2 deste mesmo documento) fundamenta a decisão de alteração do PP da Horta dos Pardais, no sentido de garantir o cumprimento dos objectivos definidos aquando da elaboração do mesmo, pelo que, em conformidade com o documento, sugere-se que seja ponderado solicitar a decisão da câmara municipal de Faro de início do procedimento de alteração do referido plano, de acordo com os termos de referência que constam do anexo 3.

Movimento (5) efetuado no dia 14/08/2017 15:57 para Serv: Vereação (Teresa Correia)

Movimento efetuado por Ibarros Func.: 473 - Luís Filipe Silva Barros

Motivo: Concordo com a informação prestada no mov. anterior. Recomendo que se proceda conforme proposto.

## Relatório do Documento nº 8864

DATA DE IMPRESSÃO 05/09/2017

NÚMERO DE REGISTO 8864

### Detalhes do Original / Outro(s) Destinatário(s)

1. Original Serv: Serv. Apoio a Reuniões

CLASSIFICAÇÃO 38/03.03 - Planos de pormenor

PROCESSO 2017/PTM/ODT/3

OBSERVAÇÕES

### Movimentos

Movimento (6) efetuado no dia 16/08/2017 19:52 para Serv: Serv. Ordenamento do Território

Movimento efetuado por tcorreia Func.: 1308 - Teresa Alexandra Viegas Correia

Motivo: Concordo com o proposto. Parece-me bem. Preparar proposta para reunião de câmara.

Movimento (7) efetuado no dia 04/09/2017 16:39 para Func.: António Jorge Pereira Monteiro Nunes

Movimento efetuado por fcunha Func.: 713 - Filipe Manuel Ramos Rosa da Cunha

Motivo: para minutar proposta para reunião de câmara

Movimento (8) efetuado no dia 05/09/2017 15:23 para Serv: Serv. Ordenamento do Território

Movimento efetuado por antonion Func.: 712 - António Jorge Pereira Monteiro Nunes

Motivo: Devolvo conforme mail enviado.

Movimento (9) efetuado no dia 05/09/2017 16:17 para Serv: Vereação (Teresa Correia)

Movimento efetuado por fcunha Func.: 713 - Filipe Manuel Ramos Rosa da Cunha

Motivo: No documento n.º 9834 de 05/09/2017 segue proposta de deliberação conforme solicitado

Movimento (10) efetuado no dia 05/09/2017 17:30 para Serv: Presidente

Movimento efetuado por tcorreia Func.: 1308 - Teresa Alexandra Viegas Correia

Despacho: Concordo. Proponho a reunião de câmara. Porém, não sei se estou ou não em situação de impedimento por ter sido autora do PP à data.

Autor do despacho: Teresa Alexandra Viegas Correia

Categoria: Vereador

Data de despacho: 05/09/2017

Movimento (11) efetuado no dia 05/09/2017 17:46 para Serv: Serv. Apoio a Reuniões

Movimento efetuado por rcoelho Func.: 1307 - Rogério Conceição Bacalhau Coelho

Motivo: À RC.

### Documentos do Processo

Interno em 05/09/2017 n.º 9834

Remetente: Serv.: Serv. Ordenamento do Território

Livro de registo: Livro de Correspondência Interna

Tipo documento: Proposta para Reunião Câmara

Documento nº:

Referência:

Data: 00/00/0000

Interno em 08/08/2017 n.º 8864

Remetente: Func.: António Jorge Pereira Monteiro Nunes

Livro de registo: Livro de Correspondência Interna

Tipo documento: Relatório

Documento nº:

Referência:

Data: 00/00/0000



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

---

**Informação**

---

**ASSUNTO:** Caducidade do procedimento para a execução da Alteração do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais

**Data:** 13/05/2019

1. A 13 de Julho de 2001 a Assembleia Municipal de Faro, reunida em reunião extraordinária, deliberou por unanimidade, nos termos das alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, aprovar o Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, conforme proposto no ofício n.º.11 840, de 5 de Julho de 2001, da Câmara Municipal de Faro.
2. A 18 de Setembro de 2017, na reunião de câmara ordinária pública, foi deliberado dar início ao procedimento de Alteração do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais (PPHP), aprovando os termos de referência que fundamentaram a sua oportunidade e fixaram os respetivos objetivos. Na referida reunião de câmara, foi ainda deliberado dispensar a alteração do plano do procedimento de Avaliação Ambiental.
3. A elaboração da alteração do PPHP foi assumida pelo Departamento de Infraestruturas de Urbanismo - Serviço de Ordenamento do Território, com a colaboração dos demais serviços da Câmara com competências específicas, bem como o recurso a serviços externos necessários para cumprir eventuais impossibilidades técnicas, designadamente ao nível da elaboração e homologação de cartografia (Decreto Regulamentar n.º 10/2009 de 29 de Maio).
4. Neste âmbito foi preparado o procedimento tendente à aquisição dos serviços de elaboração e homologação da cartografia base necessária, o qual, atento um conjunto de dificuldades processuais encontradas, só recentemente se encontra em fase de conclusão, tendo a Direção-Geral do Território, entidade competente neste âmbito, só recentemente concluído a sua verificação (conforme comunicação eletrónica registada sob o documento n.º.13179 de 29/04/2019, integrado no processo n.º.2018/OTR/ODT/4).
5. Nos termos e de acordo com o definido no RJIGT, na sua atual redação, a elaboração do plano está sujeita a faseamento, bem como, aos prazos inerentes à tramitação administrativa do mesmo, incluindo aqui, entre outros, aqueles referentes à preparação das deliberações de câmara, publicitação das decisões tomadas, participação e discussão pública e os necessários à emissão de pareceres pelas entidades que vierem a ser consultadas, tendo à data da deliberação de 18/09/2017 sido estimado o prazo de um ano para a elaboração do plano, o que já se encontra ultrapassado.
6. De acordo com o estabelecido no n.º 7 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na redação do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, "O não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento", pelo que o procedimento de elaboração do plano em apreço encontrar-se-á já caducado.



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax: 289 802 326

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

*Divisão de Ordenamento do Território*

Largo de Francisco n.º39,  
8000-142 Faro, Portugal

Tel. 289 870 813  
Fax. 289 802 326  
dtru.diu@cm-faro.pt



**DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO**

7. Este procedimento, no entanto, tem-se mantido ativo, encontrando-se praticamente concluído o procedimento de homologação da cartografia base, encontrando-se igualmente garantida a disponibilidade de meios técnicos e humanos que permitem dar seguimento à elaboração do referido plano e à preparação dos restantes conteúdos materiais e documentais.
8. Por outro lado, os pressupostos que fundamentaram a deliberação de 18/09/2017, devidamente transpostos para os termos de referência então aprovados, mantém plena atualidade, pelo que se considera necessário dar sequência a essa intenção.

**CONCLUSÃO**

9. Face ao supra-exposto, sugere-se que, em reunião pública de câmara, seja deliberado o seguinte:
  - 9.1. Elaborar a Proposta de Alteração do Plano de Pormenor da Horta dos Pardais, fixando um prazo de 12 meses para a conclusão do procedimento, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT;
  - 9.2. Utilizar no novo procedimento, toda a documentação já produzida e validada no procedimento caducado;
  - 9.3. Proceder à divulgação da deliberação, conforme disposto no n.º 3 do artigo 6.º do RJIGT.

É quanto cumpre informar e colocar à consideração superior.

O técnico superior

*António Nunes*



Largo da Sé,  
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870  
Fax. 289 802 326

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

**Divisão de Ordenamento do Território**

Largo de Francisco n.º39,  
8000-142 Faro, Portugal

Tel. 289 870 813  
Fax. 289 802 326  
dtru.diu@cm-faro.pt