



Resolução do Conselho de Ministros n.º 134/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Faro aprovou, em 16 de Agosto em 22 de Novembro de 2004, o Plano de Pormenor do Largo de São Luís, no município de Faro.

Este Plano de Pormenor adopta a modalidade simplificada de projecto urbano, nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública, prevista no n.º 6 do artigo 77.º do mesmo diploma legal.

Para a área de intervenção do presente Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de Faro, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 174/95, de 19 de Dezembro.

O Plano de Pormenor do Largo de São Luís altera o Plano Director Municipal de Faro no que respeita ao índice máximo de utilização bruto e à profundidade máxima das construções ao nível das áreas IA e para o bloco previsto junto à bancada sul do Estádio de São Luís.

Atendendo a que na área do plano consta como património cultural a Ermida de São Luís, realça-se a necessidade de observar a legislação em matéria de património cultural arqueológico.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do previsto no artigo 6.º do Regulamento, que viola a alínea *b*) do n.º 4 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, porquanto a desafecção do domínio público está sujeita a um procedimento administrativo próprio, não podendo operar por via de aprovação de plano de pormenor, devendo o município iniciar o procedimento de desafecção independentemente da aprovação do Plano.

É de referir que o presente Plano não apresenta a planta de condicionantes, uma vez que a totalidade da área de intervenção do Plano se encontra abrangida pela servidão aeronáutica do Aeroporto Internacional de Faro, que não é graficamente representável à escala do Plano.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve emitiu parecer favorável.

Considerando o disposto na alínea *e*) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor do Largo de São Luís, no município de Faro, cujo regulamento e a planta de implantação se publicam em anexo e que fazem parte integrante desta resolução.

2 — Excluir de ratificação o artigo 6.º do Regulamento.

3 — Determinar que na área de intervenção do Plano de Pormenor fica alterado o Plano Director Municipal de Faro, designadamente o artigo 50.º do seu Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 29 de Julho de 2005. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

ANEXO

Regulamento do Plano de Pormenor do Largo de São Luís

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e âmbito territorial

1 — O Plano de Pormenor do Largo de São Luís, adiante designado por PPLSL, visa a requalificação urbana do Largo de São Luís, o ordenamento da circulação automóvel e estacionamento e a harmonização volumétrica das frentes urbanas do Largo. Estabelece ainda a definição de normas de gestão urbanística a utilizar no licenciamento das pretensões particulares localizadas dentro da sua área de intervenção.

2 — O PPLSL abrange o espaço público adstrito ao Largo de São Luís e respectivas frentes urbanas, correspondendo-lhe uma área aproximada de 1,4 ha, estando a sua delimitação representada na planta de implantação e restantes peças desenhadas que o constituem.

Artigo 2.º

Definições e conceitos

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

Alinhamento — projecção horizontal do plano das fachadas dos edifícios; define a sua implantação relativamente aos espaços exteriores onde os edifícios se situam;

Cércea — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andaes recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósito de água, etc.;

Elementos dissonantes — elementos que se demarcam do ambiente urbano ou da linguagem arquitectónica do edifício onde está inserido, pelo seu volume, cor, textura, estilo ou outros atributos particulares destoantes;

Emparcelamento — operação de transformação fundiária destinada a pôr termo à fragmentação e dispersão de prédios pertencentes ao mesmo titular;

Parcelamento — operação de divisão de um prédio ou parcelas.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — O PPLSL é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação (desenho n.º 1).

2 — O PPLSL é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução e plano de financiamento.

3 — O PPLSL é, ainda, acompanhado pelas seguintes peças desenhadas:

- a) Planta de enquadramento (desenho n.º 2);
- b) Extractos do PDM — plantas de ordenamento e de condicionantes (desenhos n.ºs 2-A e 2-B);
- c) Planta de indicação do domínio público e privado (desenho n.º 3);
- d) Planta da situação existente (desenho n.º 4);
- e) Planta de caracterização da situação existente — volumetrias (desenho n.º 5);
- f) Planta de caracterização da situação existente — estado de conservação do edificado (desenho n.º 6);
- g) Planta de trabalho (desenho n.º 7);
- h) Planta de circulação e estacionamentos (desenho n.º 8);
- i) Planta do projecto de espaços exteriores (desenho n.º 9);
- j) Frentes urbanas do Largo de São Luís (desenho n.º 10);
- k) Frentes urbanas do Largo de São Luís (desenho n.º 11);
- l) Frentes urbanas do Largo de São Luís (desenho n.º 12);
- m) Frentes urbanas do Largo de São Luís (desenho n.º 13);
- n) Infra-estruturas — planta de abastecimento de águas (desenho n.º 14);
- o) Infra-estruturas — planta de drenagem de esgotos (desenho n.º 15);
- p) Infra-estruturas — planta da rede de distribuição eléctrica (desenho n.º 16);
- q) Infra-estruturas — planta da rede de iluminação pública (desenho n.º 17);
- r) Infra-estruturas — planta da rede de telecomunicações (desenho n.º 18);
- s) Infra-estruturas — planta da rede de gás (desenho n.º 19);
- t) Planta de apresentação (desenho n.º 20).

Artigo 4.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Na área de intervenção do PPLSL apenas se regista a servidão aeronáutica de protecção ao Aeroporto Internacional de Faro, constituída pelo Decreto-Lei n.º 51/80, de 25 de Março.

CAPÍTULO II

Requalificação urbana e edificação

Artigo 5.º

Domínio público municipal

Integra o domínio público municipal (como tal designado na planta de indicação do domínio público e privado — desenho n.º 3) todo o espaço público a intervir no âmbito do presente projecto de requalificação urbana, com excepção da área ocupada pela nova edificação a construir agregada à fachada do Estádio, do quiosque, das parcelas privadas que integram as frentes urbanas do Largo de São Luís e da própria Igreja de São Luís.

Artigo 6.º

Domínio privado municipal

Passará a constituir domínio privado municipal (como tal designado na planta de indicação do domínio público e privado — desenho n.º 3) a área abrangida pela nova edificação agregada à fachada do Estádio, ao nível do solo, subsolo e espaço aéreo, bem como a área em subsolo que se revele necessária à construção do estacionamento preconizado pelo plano.

Artigo 7.º

Projecto de espaços exteriores

1 — Os espaços livres públicos destinam-se à circulação pedonal e rodoviária, estacionamento à superfície, zonas de estar equipadas com mobiliário urbano, arborização e espaços verdes.

2 — O projecto destes espaços deve respeitar as orientações definidas nos desenhos n.ºs 1 (planta de implantação), 7 (planta de trabalho) e 9 (planta do projecto de espaços exteriores).

Artigo 8.º

Mobilidade

1 — A circulação pedonal no espaço exterior da área de intervenção deve ser acessível a pessoas de mobilidade reduzida, nos termos das disposições do Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Maio, devendo proceder-se ao rebaixamento dos passeios e separadores de vias e criar as rampas previstas no projecto de espaços exteriores patente no desenho n.º 9.

2 — Deve ser acautelada a acessibilidade aos edifícios que vierem a ser construídos, em especial às áreas que se destinarem a comércio e serviços, bem como ao patamar do piso do rés-do-chão (piso 1) ou entrada do elevador de cada edifício novo.

3 — Devem ser criados circuitos especiais para invisuais, através da diferenciação de texturas nos pavimentos, que permitam a plena fruição do espaço urbano na área do Plano.

Artigo 9.º

Estacionamento à superfície

Dentro da área de intervenção, só será permitido estacionar à superfície nos lugares demarcados para tal nas plantas de implantação e de circulação e estacionamentos, desenhos n.ºs 1 e 8, respectivamente.

Artigo 10.º

Rede viária

A rede viária, dentro da área de intervenção, composta por arruamentos, passeios e estacionamentos, deve ser reformulada e executada de acordo com as peças desenhadas do PPLSL, designadamente os desenhos n.ºs 1 (planta de implantação), 8 (planta de circulação e estacionamentos) e 9 (planta do projecto de espaços exteriores).

Artigo 11.º

Infra-estruturas de abastecimento de água

A rede de águas destinada ao abastecimento domiciliário, combate a incêndios, rega das zonas verdes e limpeza urbana deve ser desenvolvida em projecto de execução da especialidade.

Artigo 12.º

Infra-estruturas de drenagem de esgotos

1 — A rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais deve ser separativa e construída de acordo com os projectos de execução da especialidade.

2 — A drenagem de águas pluviais deve articular-se com a execução do projecto de espaços exteriores.

Artigo 13.º

Infra-estruturas de distribuição eléctrica e iluminação pública

1 — A rede de distribuição de energia eléctrica é obrigatoriamente enterrada.

2 — A iluminação pública é definida no desenho n.º 17 (planta da rede de iluminação pública) e deve articular-se com a execução do projecto de espaços exteriores.

Artigo 14.º

Infra-estruturas de telecomunicações

1 — As redes de telecomunicações, que compreendem as redes de telefones e televisão por cabo, devem ser obrigatoriamente enterradas e executadas de acordo com os projectos a aprovar pela entidade exploradora.

2 — O projecto do edifício novo agregado à fachada do Estádio bem como outros projectos de edifícios de iniciativa privada que venham a ser licenciados dentro da área de intervenção devem salvaguardar as ligações subterrâneas às redes gerais de acordo com indicação a fornecer pela entidade exploradora.

Artigo 15.º

Infra-estruturas de gás

A rede de gás destinada ao abastecimento domiciliário deve ser desenvolvida em projecto de execução da especialidade.

Artigo 16.º

Implantação e dimensionamento da nova edificação

1 — O PPLSL define com rigor os alinhamentos, a localização e o dimensionamento acima da cota de soleira da nova edificação.

2 — O polígono de implantação é aquele que se encontra definido no desenho n.º 1 (planta de implantação).

3 — A nova edificação deve garantir o acesso ao Estádio de Futebol a partir do Largo de São Luís.

4 — O número máximo de pisos acima da cota de soleira admitido é 4, e a superfície de pavimentos encontra-se referida no quadro seguinte:

Subsolo	Superfície de pavimentos (metros quadrados)
Piso 0	1 560
Piso +1	1 025
Piso +2	1 147
Piso +3	1 306
<i>Total</i>	5 038

5 — A área bruta de construção ao nível do subsolo será determinada no âmbito do projecto de execução do edifício e deve ser dimensionada de forma a contemplar o número mínimo de 150 lugares de estacionamento.

6 — A cércea máxima da nova edificação não deve ultrapassar a cota absoluta de 30,1 m, de acordo com o desenho n.º 12 (frente urbana do Largo de São Luís correspondente à fachada sul do Estádio).

Artigo 17.º

Usos da nova edificação

1 — Os usos permitidos, em ordem à animação do Estádio e do próprio Largo de São Luís, encontram-se referidos no quadro seguinte:

	Uso
Subsolo	Estacionamento (150 lugares).
Piso 0	Lazer/comércio/serviços/indústria.
Piso +1	Lazer/comércio/serviços/indústria.
Piso +2	Lazer/comércio/serviços/indústria.
Piso +3	Lazer/comércio/serviços/indústria.

2 — O uso industrial permitido deve ser compatível com o uso habitacional da envolvente.

Artigo 18.º

Estacionamento subterrâneo da nova edificação e público

1 — O dimensionamento do estacionamento necessário à nova edificação foi calculado com base nos seguintes parâmetros:

- Um lugar por 50 m² de área bruta de construção destinada a lazer, comércio, serviços e indústria;
- O valor resultante da aplicação do parâmetro anterior deve ser acrescido de 30% destinado a estacionamento público;
- Devem prever-se 20 lugares de estacionamento subterrâneo de uso público para compensar aqueles que foram suprimidos à superfície.

2 — O número mínimo de lugares de estacionamento a garantir no subsolo é 150.

3 — O polígono relativo ao estacionamento subterrâneo apresentado no desenho n.º 8 (planta de circulação e estacionamentos) pode sofrer alteração em função do projecto de execução do edifício.

4 — O projecto de execução da nova edificação deve prever ao nível do piso -1 um acesso ao estacionamento no subsolo do campo relvado.

Artigo 19.º

Edificabilidade nas frentes urbanas do Largo de São Luís

1 — As intervenções de iniciativa privada integradas nas frentes urbanas do Largo de São Luís, localizadas dentro da área de intervenção, devem seguir os alinhamentos das edificações adjacentes e respeitar o número de pisos representados no desenho n.º 1 (planta de implantação).

2 — É permitido o emparcelamento nos termos da lei geral.

3 — O parcelamento só é permitido se a frente mínima da parcela for de 7 m.

4 — Os projectos novos de arquitectura devem garantir os alinhamentos altimétricos entre pisos, por forma a qualificar a imagem das frentes urbanas do Largo.

5 — Só pode haver aumentos de cêrcea e de número de pisos nos casos em que o PPLSL o preveja expressamente, de acordo com o estabelecido nos desenhos n.ºs 10, 11 e 13 (frentes urbanas do Largo São Luís).

6 — Nos casos em que for possível o aumento das áreas de construção, deve garantir-se o cumprimento do Regulamento de Estacionamento e Garagens no Concelho de Faro.

Artigo 20.º

Usos nas frentes urbanas do Largo de São Luís

1 — Os usos existentes são compatíveis com as prescrições do PPLSL.

2 — São admitidas alterações de uso dentro da área de intervenção do PPLSL nos termos das normas legais em vigor e desde que os novos usos sejam compatíveis com a função habitacional.

Artigo 21.º

Intervenções nas frentes urbanas do Largo de São Luís

1 — Sem prejuízo dos usos previstos no artigo 17.º, são permitidas as seguintes intervenções nas frentes urbanas do Largo de São Luís:

- a) Obras de manutenção, conservação, reabilitação, restauro e pintura;
- b) Obras de remoção de elementos dissonantes;
- c) Obras interiores sujeitas a comunicação prévia, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na actual redacção;
- d) Obras de montagem de equipamentos, desde que não visíveis da via pública;
- e) Obras de alteração e ampliação para regularização das cêrceas nos edifícios identificados pelos n.ºs 2, 3, 4, 15 e 16 na planta de implantação;
- f) Obras de demolição;
- g) Obras de construção da nova edificação, nos termos do disposto nos artigos 16.º a 18.º

2 — As intervenções a realizar nas frentes urbanas do Largo de São Luís devem ter o branco como cor predominante, aceitando-se

combinações com as cores tradicionalmente utilizadas na cidade de Faro, mediante a apresentação prévia de estudo de cor.

3 — Nos revestimentos exteriores devem privilegiar-se os materiais nobres, para além do tradicional reboco pintado, que dignifiquem a imagem do Largo no seu todo. As propostas estão sujeitas a aceitação municipal prévia.

4 — Nos edifícios identificados pelos n.ºs 10, 11, 12, 13 e 14 e no edifício da Igreja de São Luís apenas são permitidas as intervenções descritas nas alíneas a) a d) do n.º 1 do presente artigo.

CAPÍTULO III

Execução do Plano

Artigo 22.º

Sistema de execução

1 — A execução do PPLSL desenvolve-se através do sistema de imposição administrativa, no âmbito da unidade de execução n.º 1, delimitada para o efeito e constante da planta de indicação do domínio público e privado.

2 — Esta unidade de execução abrange apenas o domínio público e privado da Câmara Municipal de Faro.

3 — A execução do Plano realiza-se de acordo com a programação estipulada no programa de execução e plano de financiamento.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 23.º

Sanções

As sanções a aplicar pelo incumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor.

Artigo 24.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no *Diário da República*.

