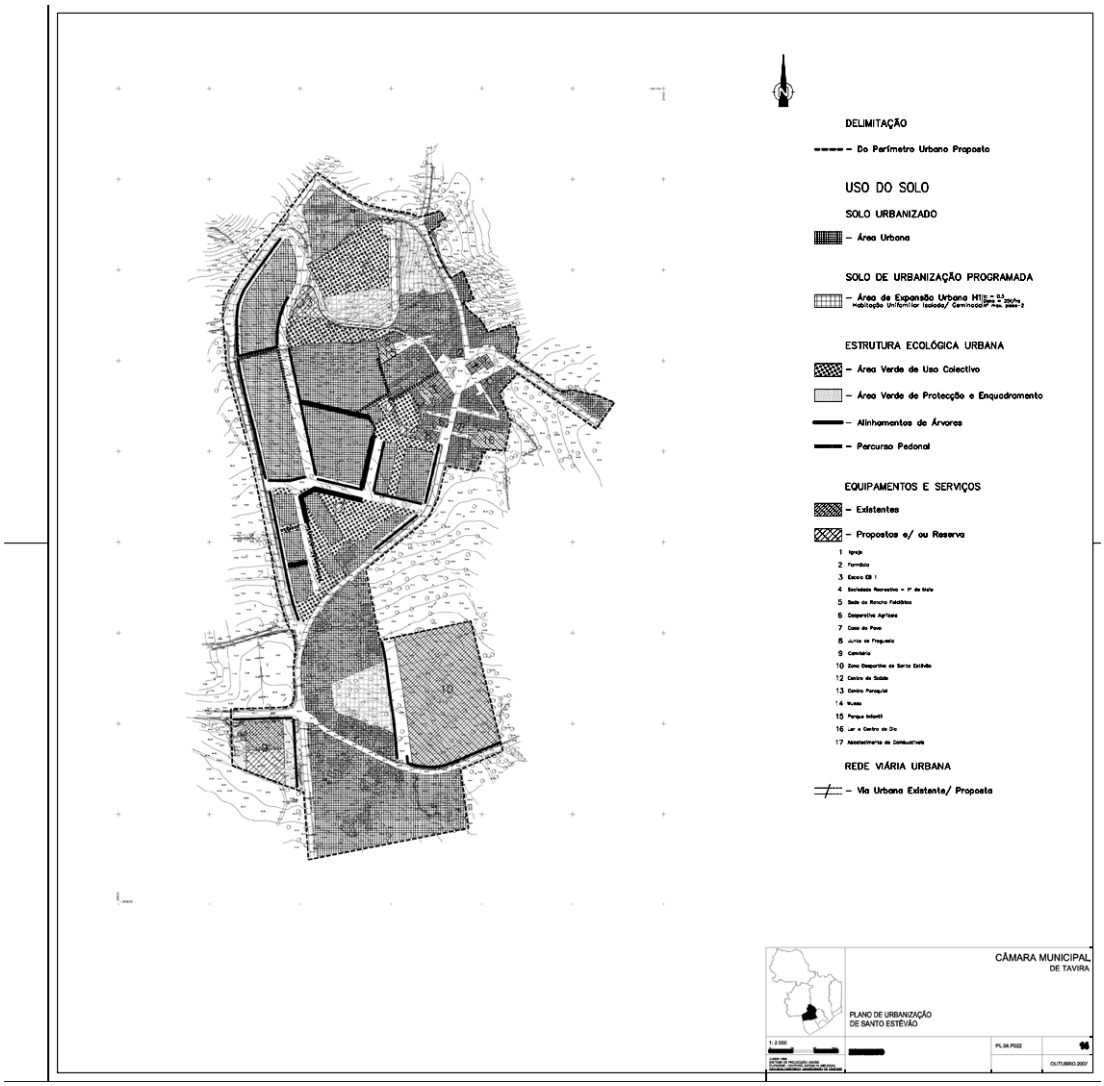

Aviso n.º 25861/2007

Adaptação do Regulamento do PDM de Tavira ao PROT Algarve

Através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, publicada no *Diário da República* I.ª Série, n.º 149, de 3 de Agosto, foi aprovada a revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT — Algarve).

No n.º 3 da referida Resolução, posteriormente rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007, de 2 de Outubro, são declaradas incompatíveis com a revisão do PROT — Algarve um conjunto de disposições dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, impondo-se, por via disso, a necessidade de os adaptar ao primeiro.

Verificada a existência, no Plano Director Municipal de Tavira, de normas incompatíveis com a revisão do PROT — Algarve, foi desencadeado o procedimento de alteração.

Assim, torna-se público que, ao abrigo do n.º 1 do artigo 79.º e da alínea *c*) do n.º 1 do artigo 97.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, a Assembleia Municipal de Tavira, em reunião ordinária de 3 de Dezembro de 2007, deliberou aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, as seguintes alterações ao Plano Director Municipal de Tavira:

Alterações ao Regulamento do Plano Director Municipal de Tavira

Artigo 1.º

São revogados os números 3 e 4 do artigo 21.º.

Artigo 2.º

São alteradas as epígrafes dos Capítulos II e VII, e respectivas secções, ambas do Título II, que passam a ter a seguinte redacção:

«CAPÍTULO II

Núcleos de desenvolvimento turístico

. . . . . .

CAPÍTULO VII

Da edificabilidade

SECÇÃO I

Edificabilidade no solo rural

. . . . . .

SECÇÃO II

Edificabilidade na faixa costeira do litoral sul»

Artigo 3.º

1 — Toda a matéria regulada nos Capítulos VII a IX do Título II, passa a constar dos Capítulos VIII a X, este último aditado ao texto regulamentar, mantendo-se inalteradas as epígrafes e redacções das disposições.

2 — São aditados ao texto regulamentar os artigos 60.º a 66.º.

3 — Os artigos 42.º a 59.º são renumerados, sem quaisquer alterações nas epígrafes nem na parte dispositiva, passando as matérias neles vertidas a constar, respectivamente, dos artigos 49.º a 66.º

Artigo 4.º

Os artigos 5.º, 8.º, 11.º, 16.º, 22.º a 25.º, 35.º, 36.º, 41.º a 48.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Tavira passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 5.º

[...]

1 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) A instalação de abrigos, fixos ou móveis, utilizáveis ou não para habitação, se a ocupação se prolongar para além de três meses;
d) . . . . . .
e) . . . . . .
f) . . . . . .
g) . . . . . .
h) . . . . . .

2 — . . . . . .
3 — . . . . . .
4 — . . . . . .

Artigo 8.º

[...]

1 — Apenas são permitidas operações de loteamento nos espaços urbanos e urbanizáveis.

2 — Exceptuados os casos previstos no capítulo VII do título II, é proibida a edificação em solo rural.

Artigo 11.º

[...]

1 — . . . . . .
2 — . . . . . .
3 — . . . . . .
4 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) A ocupação das áreas excluídas não pode impedir a passagem de água, e ou inviabilizar as infra-estruturas do AHSA existentes, carecendo de parecer da Direcção-Geral da Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) qualquer intervenção na faixa de protecção às infra-estruturas, com a largura mínima de 5 metros para cada lado do seu eixo.

Artigo 16.º

Índices urbanísticos

Os índices urbanísticos a seguir discriminados são considerados máximos, não devendo ser ultrapassados:

1) C1 — centro concelhio principal (nível 1) — neste nível os índices urbanísticos incidem sobre as áreas urbanas e urbanizáveis do perímetro urbano de Tavira não compreendidas na área de intervenção do Plano Geral de Urbanização de Tavira, e nas áreas nele integradas e definidas como urbanizáveis na planta n.º 60/B — Perímetros Urbanos deste PDM.

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .

2) . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .

3) . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .

Artigo 22.º

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 43.º, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve, está sujeita ao modelo do núcleo de desenvolvimento turístico (NDT), definido dos artigos seguintes.

Artigo 23.º

Do concurso público

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

2 — O acordo base referido no número anterior contempla, designadamente, os seguintes aspectos:

a) A forma de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT;
b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;
c) As regras de execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as acções a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;
d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;
e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.

3 — Caso a área abrangida pelo NDT integre terrenos cujos proprietários não assumem a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do Fundo de Compensação e as bases preliminares do Contrato de urbanização da unidade de execução.

4 — O anúncio de abertura do concurso deve ser objecto de adequada publicidade, sendo obrigatória a sua publicação na 2.ª Série do *Diário da República,* no sítio de Internet da Câmara Municipal, num jornal de âmbito nacional e num jornal de âmbito local.

5 — No concurso público referido no n.º 1 há um programa de concurso e um caderno de encargos, definindo o primeiro os termos específicos a que obedece o procedimento concursal, e o segundo os aspectos essenciais, os requisitos mínimos da proposta do NDT e as condições para o estabelecimento da parceria com o promotor.

6 — O concurso é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal, do qual a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e o Turismo de Portugal, I.P. são membros, podendo integrar, por sua solicitação, representantes de outras entidades da Administração Central

7 — Compete ao júri:

a) Realizar todas as operações do concurso;
b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto;
c) Definir os factores e eventuais subfactores e fixar a respectiva ponderação necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

8 — Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou colectivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos terrenos a integrar no NDT.

9 — É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adoptará caso lhe seja atribuída a criação do NDT.

10 — As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de selecção, com vista à sua admissão, sendo apenas admitidas as que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação, com respeito pelos parâmetros estabelecidos no PROT Algarve, a densificar e quantificar nos documentos base, a saber:

10.1 — Critérios de qualidade urbanística:

a) Área de solo mínima do NDT;
b) Área máxima urbanizável;

c) Densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável;
d) Composição urbana com nucleações que traduzam menores extensões de infra-estruturas para a globalidade do NDT;
e) Proporção mínima de camas turísticas que integram o NDT e tipologias turísticas associadas;
f) Compatibilidade entre as características de ocupação do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico;
g) Acessos rodoviários adequados.

10.2 — Critérios de qualificação económica e social:

a) Criação de postos de trabalho directos e investimentos em novos empreendimentos turísticos e de lazer;
b) Carácter inequivocamente turístico.

10.3 — Critérios de qualificação ambiental:

a) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente em quantidade, através das origens mais adequadas;
b) Garantia de tratamento dos afluentes líquidos, na sua totalidade;
c) Adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
d) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;
e) Compromisso de assumir as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactos ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental (AIA).

11 — As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de acção popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.
12 — As propostas admitidas são avaliadas segundo critérios a densificar e quantificar nos documentos base, a saber:
12.1 — Urbanísticos:

a) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
b) Qualidade da solução urbanística e arquitectónica proposta;
c) Qualidade dos espaços públicos previstos;
d) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projecto;
e) Integração e valorização paisagística;
f) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos.

12.2 — Económico-sociais:

a) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
b) Número total e qualificação dos postos de trabalho directo criados;
c) Volume e sustentabilidade do investimento associado;
d) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
e) Actividade de promoção intensiva do conhecimento associadas;
f) Programa de responsabilidade social prosseguida pela entidade concorrente nos últimos dois anos.

12.3 — Ambiental:

a) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
b) Sustentabilidade da arquitectura e da solução urbanística proposta;
c) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto;
d) Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;
e) Adequação da solução adoptada em matéria de gestão de resíduos;
f) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projecto;
g) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
h) Selecção de espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas do sítio;
i) Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos;

13 — Tendo em conta os relatórios produzidos pelo júri, a câmara municipal delibera, oportunamente, sobre a admissão das propostas e, a final, escolhe a proposta mais vantajosa para a prossecução do interesse público, particularmente nos domínios do desenvolvimento económico e social, do urbanismo, do ordenamento do território e do ambiente.

Artigo 24.º

Regime de execução

1 — O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento urbanístico adequado, para cuja execução será adoptado o sistema adequado, com a celebração de um contrato de urbanização, no quadro do regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e tendo em conta o acordo base de NDT celebrado.
2 — As operações urbanísticas definidas no instrumento de planeamento urbanístico a que se refere o número anterior estão sujeitas, em geral, à legislação que estabelece o regime jurídico sobre urbanização e edificação e, em especial, à legislação aplicável em função da natureza do empreendimento.

Artigo 25.º

Princípio da legalidade

Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento urbanístico e na celebração do acordo base de NDT, deve ser tido em consideração o seguinte:

a) Os poderes públicos sobre o procedimento, conteúdo e execução do plano são irrenunciáveis e indisponíveis, nos termos da lei;
b) O conteúdo do plano deve respeitar as prescrições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Plano Director Municipal e as decorrentes dos regimes jurídicos relativos a servidões e restrições de utilidade pública, em especial o regime de reserva ecológica nacional e da reserva agrícola nacional;
c) O conteúdo do acordo base de NDT não pode substituir o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo, ou dele prescindir;
d) O acordo base do NDT não pode substituir, nem modificar o regime legal vigente para os actos administrativos que estejam associados ou contemplados no contrato;
e) As obrigações de carácter financeiro são estabelecidas em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis às operações urbanísticas e empreendimentos turísticos que integrem o NDT.

Artigo 35.º

[...]

1 — . . . . . .
2 — . . . . . .
3 — . . . . . .
4 — . . . . . .
5 — . . . . . .
6 — . . . . . .
7 — Nas áreas beneficiadas pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio (AHSA) são proibidas todas e quaisquer construções, actividades ou utilizações não agrícolas de prédios ou parcelas de prédios das áreas beneficiadas, tal como disposto no regime de obras de aproveitamento hidroagrícola (Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho, revisto e republicado pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de Abril e legislação complementar), estando sujeita a parecer favorável da Direcção-Geral da Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR), qualquer intervenção nessas áreas e ou nas infra-estruturas do AHSA e suas faixas de protecção, com a largura mínima de 5 metros para cada lado do eixo.

Artigo 36.º

[...]

A actividade edificatória nestes espaços, fica sujeita às condições e regras previstas no Capítulo VII.

Artigo 41.º

[...]

A actividade edificatória nestes espaços, fica sujeita às condições e regras previstas no Capítulo VII

CAPÍTULO VII

Da edificabilidade

SECÇÃO I

Edificabilidade no solo rural

Artigo 42.º

Proibição de edificação dispersa

1 — É proibida a edificação em solo rural.

2 — Exceptua-se do disposto no número anterior os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações isoladas, as edificações de apoio, e a recuperação e ampliação de construções existentes, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 43.º

Estabelecimentos hoteleiros isolados

São admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, desde que respeitem as seguintes condições:

a) Localizadas nas unidades territoriais da Serra e Baixo Guadiana, tal como definidas no PROT Algarve, bem como em todas as freguesias fora dos respectivos perímetros urbanos.

b) Ser respeitada a dotação global de 650 camas;

c) Área mínima da propriedade: 5 hectares;

d) Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare, com um máximo de 300 camas;

e) Edificação concentrada: No caso de não se concretizar através de um edifício único, deve garantir-se a sua concentração numa área não inferior a 10% da área total da propriedade afecta;

f) Número máximo de pisos: dois, podendo ser excepcionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;

g) Temática associada: Preferencialmente associadas a uma temática específica, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvência e das valências existentes ou a criar;

Artigo 44.º

Edificações isoladas

As obras de criação de edificações isoladas estão sujeitas às seguintes condições cumulativas:

a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e a 5 hectares nas restantes;

b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal sustentável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, excepto no caso do turismo em espaço rural que obedece à legislação específica aplicável;

c) Nas áreas não edificadas da propriedade, devem preferencialmente respeitar-se os usos dominantes do território em que se inserem;

d) As infra-estruturas serão da responsabilidade do proprietário e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infra-estruturas;

e) As edificações para fins habitacionais deverão destinar-se a uso próprio, não podendo ser alienadas, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;

f) Os critérios de edificabilidade são os constantes do Anexo 4 do Capítulo III da Parte III, do PROT — Algarve, excepto no caso de turismo em espaço rural que obedece à legislação específica em vigor.

Artigo 45.º

Edificações de apoio

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

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

3 — A área de construção das edificações de apoio previstas neste artigo é de 30 metros quadrados por unidade mínima de cultura.

4 — As construções devem ser do tipo amovível.

Artigo 46.º

Recuperação e ampliação de construções existentes

1 — Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de recuperação e de ampliação de construções existentes, como uma estrutura edificada e volumetricamente definida para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural (TER) ou turismo da natureza, para equipamentos sociais ou culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras actividades compatíveis com o solo rural e, ainda, para fins habitacionais, independentemente do uso anterior.

2 — As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das actividades e realizações humanas.

3 — As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.

4 — As obras referidas no número anterior devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:

a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;

b) Não implicar aumento do número de pisos pré-existentes;

c) Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra-estruturas;

d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m2 de área de construção para fins habitacionais e 500 m2 de área de construção para outros fins, com excepção dos empreendimentos de turismo em espaço rural em que se admite uma área máxima de 2000 m2;

e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite.

SECÇÃO II

Edificabilidade na faixa costeira do litoral sul

Artigo 47.º

Faixa costeira do litoral sul

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

a) A faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais, denominada "margem";

b) A faixa do território entre 50 metros e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa, denominada "zona terrestre de protecção";

c) A faixa de território entre 500 metros a 2000 metros, medida da mesma forma, denominada "retaguarda da zona terrestre de protecção".

Artigo 48.º

Edificabilidade

1 — Na margem, são proibidas novas construções, com excepção de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos em conformidade com o estabelecimento nos Planos de Ordenamento da Orla Costeira.

2 — Na zona terrestre de protecção, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto

é, de génese não turística, com excepção de infra-estruturas e equipamentos colectivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos.»

Artigo 5.º

Na Planta de Ordenamento é revogada a delimitação das Áreas de Aptidão Turística.

Artigo 6.º

É republicado, em anexo, o Regulamento do Plano Director Municipal de Tavira, com a redacção actual.

5 de Dezembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *José Macário Correia.*

ANEXO I

Republicação do Regulamento do PDM de Tavira

Plano Director Municipal de Tavira

Regulamento

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O Plano Director Municipal de Tavira, adiante designado por Plano, tem por área de intervenção a totalidade do território municipal e, neste, constitui o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento e gestão do território.

Artigo 2.º

Objectivos

Constituem objectivos do Plano:

a) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento sócio-económico equilibrado;
b) Definir princípios e regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional do espaço;
c) Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais que assente na salvaguarda dos seus valores e na melhoria da qualidade de vida das populações;
d) Compatibilizar as diversas intervenções sectoriais;
e) Fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros planos municipais ou de planos de carácter subregional, regional ou nacional;
f) Servir de enquadramento à elaboração de planos de actividades do município.

Artigo 3.º

Revisão e avaliação da sua implementação

O Plano será revisto nos termos legalmente previstos, devendo, no entanto, a sua implementação ser objecto de avaliação, decorridos que sejam pelo menos dois anos.

Artigo 4.º

Natureza jurídica

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública ou promoções de iniciativa privada.
2 — Nas matérias do seu âmbito, o Plano complementa e desenvolve a normativa geral e especial vigente, não a contrariando.
3 — As normas de protecção do património cultural e da estrutura ambiental, bem como as destinadas a assegurar a implantação e instalação de equipamentos de natureza pública, prevalecem sobre as prescrições de ocupação e utilização do solo.
4 — Na ausência de instrumentos de implementação do Plano elaborados segundo a legislação em vigor, as orientações e as disposições deste terão aplicação directa.
5 — A elaboração, apreciação e aprovação de qualquer plano, programa ou projecto, bem como o licenciamento de qualquer obra ou acção que implique a ocupação, uso ou transformação do solo com carácter definitivo ou precário na área de intervenção do Plano, regem-se pelo disposto no presente Regulamento, sem prejuízo do estabelecido na lei geral ou especial.
6 — Qualquer acção de violação do Plano constitui contra-ordenação punível nos termos da legislação em vigor.

Artigo 5.º

Licenciamento ou autorização de obras e actividades

1 — Sem prejuízo do estabelecido em lei geral ou especial, fica dependente de licenciamento pela Câmara Municipal:

a) A execução de obras de construção civil, de reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações;
b) A realização de trabalhos não previstos na alínea *b*) do n.º 2 do presente artigo que impliquem a alteração da topografia local;
c) A instalação de abrigos, fixos ou móveis, utilizáveis ou não para habitação, se a ocupação se prolongar para além de três meses;
d) A instalação de depósitos de resíduos sólidos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos e de materiais ou bens de qualquer natureza para exposição ou comercialização;
e) A instalação de recintos públicos de jogos, desportos ou destinados a actividade de lazer;
f) A instalação de áreas permanentes de estacionamento público de veículos automóveis;
g) A instalação de parques de campismo e caravanismo;
h) A instalação de painéis publicitários.

2 — Estão ainda sujeitas a autorização camarária, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais às entidades competentes:

a) As acções de destruição do coberto vegetal que não tenham finalidade agrícola;
b) A execução de aterros ou escavações que conduzam à alteração do relevo natural e da camada de solo arável.

3 — Dependem de licença da Câmara Municipal as acções de arborização com espécies de crescimento rápido em parcelas com área inferior a 50 ha.
4 — Para efeitos do limite referido no número anterior, consideram-se os povoamentos contíguos das mesmas espécies, mesmo que localizados em prédios distintos.

Artigo 6.º

Composição

1 — O Plano é composto pelos elementos fundamentais, complementares e anexos, escritos e desenhados.
2 — Constituem elementos fundamentais do Plano a planta de ordenamento e a planta actualizada de condicionantes, ambas na escala de 1:25 000, as plantas dos perímetros urbanos, na escala de 1:10 000, e o Regulamento.
3 — Constituem elementos complementares do Plano o relatório síntese, o plano de financiamento e programa de execução e a planta de enquadramento, na escala de 1:250000.
4 — Constituem elementos anexos do Plano, contendo peças escritas e peças desenhadas, os seguintes:

a) Estudos de caracterização biofísica;
b) Estudos urbanos;
c) Património edificado;
d) Estudos demográficos;
e) Estudos económicos;
f) Equipamentos colectivos;
g) Infra-estruturas.

Artigo 7.º

Definições

1 — Para efeitos de aplicação do presente Regulamento consideram-se as seguintes definições:

a) Área útil ou urbanizável é a área definida como edificável, de parte ou da totalidade de uma ou mais parcelas, incluindo as áreas de implantação das construções, dos logradouros e às áreas destinadas às infra-estruturas e excluindo, designadamente, as áreas da RAN e REN;
b) Área de cedência: parcelas que, no âmbito das operações de loteamento, os proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os prédios a lotear, cedem gratuitamente ao município para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as

infra-estruturas que, de acordo com a lei e com a licença ou autorização de loteamento, devem integrar o domínio público municipal.

c) Área total ou bruta é o total da área de uma ou mais parcelas como constam da matriz;

d) Densidade habitacional é o valor expresso em fogos/ha ou fogos/km2, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa;

e) Área de impermeabilização, também designada por superfície de impermeabilização, é o valor numérico, expresso em metros quadrados (m2), resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros.

f) Índice de implantação é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

g) Índice de construção é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m2) e a área ou superfície de referência (em m2) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

h) Área de implantação é o valor numérico, expresso em metros quadrados (m2), do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.

i) Área de construção (a.c.) é o valor numérico, expresso em metros quadrados (m2), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento.

j) Índice volumétrico é o multiplicador urbanístico, expresso em m3/m2, correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice.

k) Altura total da construção é a dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos.

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

2 — Nas áreas incluídas no Parque Natural da Ria Formosa deverá ser observado o disposto no Decreto Regulamentar nº 2/91, de 24 de Janeiro.

TÍTULO II

Classes e categorias de espaços

Artigo 8.º

Proibição de edificação dispersa

1 — Apenas são permitidas operações de loteamento nos espaços urbanos e urbanizáveis.

2 — Exceptuados os casos previstos no capítulo VII do título II, é proibida a edificação em solo rural.

CAPÍTULO I

Espaços urbanos e urbanizáveis

Artigo 9.º

Caracterização

O conjunto dos espaços urbanos e urbanizáveis determina o perímetro urbano de um aglomerado urbano.

Artigo 10.º

Hierarquia urbana

De acordo com a densidade populacional, concentração, diversificação e especialização de equipamentos colectivos e actividades económicas dos aglomerados, ficou definida a seguinte hierarquia urbana:

a) C1 — centro sub-regional e concelhio principal, cuja área de influência se estende além dos limites concelhios:

Tavira;

b) C2 — centros concelhios de nível 2, com uma área de influência que se reporta à população residente nas respectivas freguesias e em alguns casos às freguesias vizinhas:

Cachopo;
Conceição-Cabanas; Luz;
Santa Catarina da Fonte do Bispo;
Santa Luzia;
Santo Estêvão;

c) C3 — pequenos aglomerados, centros concelhios de nível 3, com uma área de influência que se reporta ao lugar, estabelecendo relações de dependência funcional com centros de ordem superior, do concelho ou de concelhos limítrofes:

Freguesia de Cachopo — Currais, Feiteira, Garrobo, Grainho, Mealha, Vale João Farto, Amoreira, Casas Baixas, Vale do Odre e Cabeça Gorda;

Freguesia da Conceição — Almargem, Carrapateira, Carapeto, Estorninhos, Faz Fato, Eirões, Vale de Ebros e Nora;

Freguesia da Luz — Arroteia/Livramento e Amaro Gonçalves;

Freguesia de Santa Catarina — Alcaria do Cume, Alcaria Fria, Bengado, Carvalhal, Fonte do Bispo, Mortas, Montes e Lagares, Porto Carvalhoso, Espartosa, Marco Alcarias, Várzea do Vinagre, Umbria e Morenos;

Freguesia de Santa Luzia — Pedras d'El Rei;

Freguesia de Santa Maria — Carriços, Cintados, Curral Boeiros, Fonte Salgada, Mato Santo Espírito, Tafe, Umbrias do Camacho, Beliche, Picota, Vale da Murta, Borracheira e Vale Covo;

Freguesia de Santiago — Bernardinheiro e Santa Margarida;

Freguesia de Santo Estêvão — Estiramantens, Malhão Norte, Poço do Vale, Monte Agudo e Sinagoga.

Artigo 11.º

Edificabilidade

1 — Nas áreas sujeitas a unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), quando existam planos municipais de ordem inferior, a edificação rege-se pelo disposto nos respectivos planos.

2 — As áreas incluídas no Parque Natural da Ria Formosa (PNRF) estão sujeitas ao regime específico estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro, com respeito pelas normas estabelecidas neste Regulamento.

3 — Na ausência de planos municipais de ordem inferior, a edificação nos espaços urbanos, urbanizáveis e industriais incluídos nas UOPG fica sujeita às seguintes disposições:

a) Nos casos dos previstos Planos de Pormenor de Pêro Gil, Livramento e Cachopo não serão permitidas operações de loteamento que possam comprometer ou condicionar as UOPG previstas;

b) Deverão ser mantidas e preservadas as características dominantes da malha urbana da arquitectura do lugar;

c) A implantação dos edifícios deverá respeitar os alinhamentos das construções adjacentes ou os que venham a ser estabelecidos pela Câmara Municipal;

d) Deverá manter-se a cércea dominante do conjunto onde se insere a edificação, respeitando a morfologia e volumetria dos edifícios envolventes;

e) A profundidade dos edifícios para habitação, comércio e serviços não poderá exceder os 15m;

f) Em caso algum serão permitidos novos acessos à estrada nacional n.º 125, com o objectivo de servir directa ou indirectamente novas edificações;

g) Todas as edificações terão obrigatoriamente acesso directo para a via pública ou serão servidas por arruamento ou faixa de terreno de largura não inferior a 3m.

4 — As áreas incluídas no Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio (AHSA) estão sujeitas ao regime específico das obras de aproveitamento hidroagrícola, estabelecido no Decreto-Lei n.º 269/82 de 10 de Julho, revisto e republicado pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de Abril, Decreto Regulamentar n.º 2/93, de 3 de Fevereiro e legislação complementar, devendo, ainda, ser cumpridas as seguintes regras específicas:

a) Qualquer nova ocupação ou alteração do uso do solo só será permitida desde que tenha sido requerida a sua exclusão da área beneficiada e efectuado o pagamento do montante compensatório, nos termos da legislação referida.

b) A ocupação das áreas excluídas não pode impedir a passagem de água, e ou inviabilizar as infra-estruturas do AHSA existentes, carecendo de parecer da Direcção-Geral da Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) qualquer intervenção na faixa de protecção às infra-estruturas, com a largura mínima de 5 metros para cada lado do seu eixo.

SECÇÃO I

Áreas urbanas

Artigo 12.º

Caracterização

As áreas urbanas caracterizam-se por um elevado nível de infra-estruturas e edificação, onde é permitida a edificação tendente à colmatação e consolidação do espaço urbano.

Artigo 13.º

Índices urbanísticos

Os índices urbanísticos a seguir discriminados são considerados máximos, não devendo ser ultrapassados:

1) C1 — centro concelhio principal (nível 1) — aplica-se o estipulado no Plano Geral de Urbanização de Tavira;
2) C2 — centro concelhio (nível 2):

a) Índice de ocupação do solo (IOS): 0,5;
b) Índice de construção (IC): 1,5;
c) Os edifícios não poderão ultrapassar três pisos;

3) C3 — pequenos aglomerados (nível 3):

a) Índice de ocupação do solo (IOS): 0,4;
b) Índice de construção (IC): 1;
c) Os edifícios não poderão ultrapassar dois pisos.

Artigo 14.º

Regime de cedências

O licenciamento de qualquer operação de loteamento está sujeito a cedências de áreas para infra-estruturas e equipamentos públicos, estacionamento ou espaços verdes.

SECÇÃO II

Áreas urbanizáveis

Artigo 15.º

Caracterização

As áreas urbanizáveis destinam-se à expansão dos aglomerados urbanos, onde a estrutura urbana é ainda incipiente ou inexistente.

Artigo 16.º

Índices urbanísticos

Os índices urbanísticos a seguir discriminados são considerados máximos, não devendo ser ultrapassados:

1) C1 — centro concelhio principal (nível 1) — neste nível os índices urbanísticos incidem sobre as áreas urbanas e urbanizáveis do perímetro urbano de Tavira não compreendidas na área de intervenção do Plano Geral de Urbanização de Tavira, e nas áreas nele integradas e definidas como urbanizáveis na planta n.º 60/B — Perímetros Urbanos deste PDM.

a) Índice de ocupação do solo (IOS): 0,8;
b) Índice de construção (IC): 1,2;
c) Os edifícios não poderão ultrapassar quatro pisos;

2) C2 — centro concelhio (nível 2):

a) Índice de ocupação do solo (IOS): 0,4;
b) Índice de construção (IC): 1,2;
c) Os edifícios não poderão ultrapassar três pisos;

3) C3 — pequenos aglomerados (nível 3):

a) Índice de ocupação do solo (IOS): 0,4;
b) Índice de construção (IC): 0,8;
c) Os edifícios não poderão ultrapassar dois pisos.

Artigo 17.º

Regime de cedências

Em qualquer operação de loteamento, deverão ficar garantidas as cedências e a execução das infra-estruturas, tendo em conta o fim a que se destinam e a legislação específica:

1) Perfil mínimo do arruamento:

a) Níveis 1 e 3: faixa de rodagem de 6,5m e passeios laterais com 1,5m;
b) Nível 2: faixa de rodagem de 5,5m e passeios laterais com 1,2m;

2) Estacionamento automóvel: 1,5 lugares por fogo ou por 120m2 de área bruta de construção;
3) Espaços verdes e de utilização colectiva: 20m por fogo ou por cada 120m2 de área bruta de construção.

SECÇÃO III

Áreas de edificação dispersa a estruturar

Artigo 18.º

Caracterização

Correspondem a áreas de alguma concentração de edificação, predominante habitacional e com ausência total ou parcial de equipamentos públicos e infra-estruturas urbanas.

Artigo 19.º

Regime

1 — Estas áreas deverão ser objecto de estudo tendo em vista a sua estruturação ou, de acordo com a sua complexidade e dimensão, constituir unidades operativas de planeamento e gestão.
2 — Na ausência dos estudos ou planos referidos no número anterior, a edificação dentro destas áreas está sujeita ao estipulado nas alíneas *b*) a *g*) do n.º 3 do artigo 11.º:

a) Qualquer obra de urbanização, reconstrução, ampliação ou construção nova na área do PNRF está sujeita ao seu regime específico;
b) As edificações destinadas a habitação não poderão exceder os dois pisos;
c) Nas edificações isoladas ou em banda contínua os afastamentos mínimos ao limite da propriedade serão de 5m;
d) Nos loteamentos urbanos o proprietário fica sujeito às cedências previstas na lei.

SECÇÃO IV

Zonas de ocupação turística

Artigo 20.º

Caracterização

São constituídas, de acordo com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), por áreas ocupadas com empreendimentos turísticos ou para onde existem projectos aprovados da mesma natureza e por áreas intersticiais ou envolventes àquelas.

Artigo 21.º

Regime

1 — Os princípios gerais a atender são os seguintes:

a) As infra-estruturas devem ser ligadas às redes públicas existentes ou em vias de conclusão;
b) As densidades de população máxima ficam condicionadas à salvaguarda e valorização das ocorrências físicas e naturais dos terrenos;
c) Os projectos e construções devem possuir adequada qualidade em ordem a garantir boas condições de habitabilidade, iluminação, ventilação, exposição solar, isolamento térmico e acústico, privacidade, visuais exteriores, segurança, e cumprir o disposto no Decreto Regulamentar n.º 8/89, de 21 de Março, e demais legislação em vigor;
d) As novas construções devem harmonizar-se plasticamente com as construções existentes e integrar-se nas características urbanas e arquitectónicas do local, sem que tal implique a subordinação a um estilo determinado;
e) Tratamento estético cuidado de todos os alçados e coberturas, evitando-se o aparecimento de empenas cegas;
f) Cuidada integração paisagística com recurso predominante a espécies vegetais características da região.

2 — Os estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos) do artigo 12. do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo

Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril, devem respeitar os seguintes requisitos:

a) Densidade populacional:<100 habitantes/ha;
b) Coeficiente de ocupação do solo (COS):

Empreendimentos de luxo, de 5 e de 4 estrelas: < 0,50;
Empreendimentos de outras categorias: < 0,40;

c) Coeficiente de afectação do solo (CAS):< 0,15;
d) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS):< 0,30;
e) Cércea das edificações:

Empreendimentos de luxo, de 5 e de 4 estrelas: 15m;
Empreendimentos de outras categorias: 13,50m;

f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno:

Empreendimentos de luxo, de 5 e de 4 estrelas: 13,50m
Empreendimentos de outras categorias: 12,50m.

3 — Revogado.
4 — Revogado.
5 — Os loteamentos, as construções e os empreendimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, e não incluídos no n.º 2 do presente artigo, devem respeitar os seguintes requisitos:

a) Densidade populacional: < 60 habitantes/ha;
b) COS:< 0,20;
c) CAS:< 0,15;
d) CIS:< 0,25:
e) Cércea das edificações: 6,50m;
f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 6,50m.

6 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares, ficando a sua ocupação sujeita aos seguintes requisitos:

a) COS:< 0,15;
b) CAS:< 0,10;
c) CIS:< 0,15;
d) Cércea das edificações: 6,50m;
e) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 5m.

7 — As parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares com a área de construção inferior a 250m ficam isentas do cumprimento dos parâmetros fixados no número anterior.
8 — Não poderão ser autorizadas, ou objecto de parecer favorável, as operações de loteamento que:

a) Incidam sobre prédio com área superior a 15 000m;
b) Tenham como resultado a constituição de lotes com área inferior a 2000m cada um;
c) Não respeitem os parâmetros fixados no n.º 6 do presente artigo.

9 — Em casos excepcionais, devidamente justificados, poderão ser viabilizados empreendimentos, loteamentos ou construções com índices superiores aos fixados nos números anteriores desde que:

a) O terreno se insira em estrutura urbana consolidada;
b) Se encontrem garantidas as necessárias articulações viárias e demais infra-estruturas;
c) O empreendimento, loteamento ou construção se mostre conveniente para efeitos de complementaridade funcional ou estética;
d) Sejam respeitados os alinhamentos existentes e aplicada a cércea mais adequada em função da volumetria dominante.

10 — Nas zonas de ocupação turística devem ainda respeitar-se:

a) A divisão entre parcelas ou lotes deve, em princípio, ser feita com arranjos paisagísticos devidamente integrados e quando seja necessária a construção de muros de alvenaria ou tijolo não poderão estes possuir altura superior a 0,80 m relativamente ao nível natural do terreno;
b) As áreas de estacionamento devem, preferencialmente, ser construídas no subsolo e respeitar os seguintes parâmetros:

- Um carro por cada três camas relativamente a estabelecimentos hoteleiros;
- Um carro por apartamento;
- Um carro por cada 50 m² de área total de construção relativamente a empreendimentos para comércio ou serviços;
- Dois carros por fogo relativamente a moradias unifamiliares.

11 — Nas áreas incluídas no PNRF, deverá ser observado o disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

CAPÍTULO II

Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 22.º

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 43.º, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve, está sujeita ao modelo do núcleo de desenvolvimento turístico (NDT), definido dos artigos seguintes.

Artigo 23.º

Do concurso público

1 — A criação de um NDT está sujeita a concurso público, com parecer prévio do Observatório do PROT Algarve, para escolha de uma proposta que será objecto de um acordo base, reduzido a escrito, entre a Câmara Municipal e o promotor, com vista à elaboração de plano de pormenor ou de urbanização para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.
2 — O acordo base referido no número anterior contempla, designadamente, os seguintes aspectos:

a) A forma de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT;
b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;
c) As regras de execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as acções a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;
d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;
e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.

3 — Caso a área abrangida pelo NDT integre terrenos cujos proprietários não assumem a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do Fundo de Compensação e as bases preliminares do Contrato de urbanização da unidade de execução.
4 — O anúncio de abertura do concurso deve ser objecto de adequada publicidade, sendo obrigatória a sua publicação na 2.ª Série do *Diário da República,* no sítio de Internet da Câmara Municipal, num jornal de âmbito nacional e num jornal de âmbito local.
5 — No concurso público referido no n.º 1 há um programa de concurso e um caderno de encargos, definindo o primeiro os termos específicos a que obedece o procedimento concursal, e o segundo os aspectos essenciais, os requisitos mínimos da proposta do NDT e as condições para o estabelecimento da parceria com o promotor.
6 — O concurso é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal, do qual a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e o Turismo de Portugal, I.P. são membros, podendo integrar, por sua solicitação, representantes de outras entidades da Administração Central
7 — Compete ao júri:

a) Realizar todas as operações do concurso;
b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto;
c) Definir os factores e eventuais subfactores e fixar a respectiva ponderação necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

8 — Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou colectivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos terrenos a integrar no NDT.
9 — É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adoptará caso lhe seja atribuída a criação do NDT.
10 — As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de selecção, com vista à sua admissão, sendo apenas admitidas as que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação, com respeito pelos parâmetros estabelecidos

no PROT Algarve, a densificar e quantificar nos documentos base, a saber:

10.1 — Critérios de qualidade urbanística:

a) Área de solo mínima do NDT;
b) Área máxima urbanizável;
c) Densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável;
d) Composição urbana com nucleações que traduzam menores extensões de infra-estruturas para a globalidade do NDT;
e) Proporção mínima de camas turísticas que integram o NDT e tipologias turísticas associadas;
f) Compatibilidade entre as características de ocupação do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico;
g) Acessos rodoviários adequados.

10.2 — Critérios de qualificação económica e social:

a) Criação de postos de trabalho directos e investimentos em novos empreendimentos turísticos e de lazer;
b) Carácter inequivocamente turístico.

10.3 — Critérios de qualificação ambiental:

a) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente em quantidade, através das origens mais adequadas;
b) Garantia de tratamento dos afluentes líquidos, na sua totalidade;
c) Adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
d) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;
e) Compromisso de assumir as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactos ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental (AIA).

11 — As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de acção popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.

12 — As propostas admitidas são avaliadas segundo critérios a densificar e quantificar nos documentos base, a saber:

12.1 — Urbanísticos:

a) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
b) Qualidade da solução urbanística e arquitectónica proposta;
c) Qualidade dos espaços públicos previstos;
d) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projecto;
e) Integração e valorização paisagística;
f) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos.

12.2 — Económico-sociais:

a) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
b) Número total e qualificação dos postos de trabalho directo criados;
c) Volume e sustentabilidade do investimento associado;
d) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
e) Actividade de promoção intensiva do conhecimento associadas;
f) Programa de responsabilidade social prosseguida pela entidade concorrente nos últimos dois anos.

12.3 — Ambiental:

a) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
b) Sustentabilidade da arquitectura e da solução urbanística proposta;
c) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto;
d) Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;
e) Adequação da solução adoptada em matéria de gestão de resíduos;
f) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projecto;
g) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
h) Selecção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do sítio;
i) Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos;

13 — Tendo em conta os relatórios produzidos pelo júri, a câmara municipal delibera, oportunamente, sobre a admissão das propostas e, a final, escolhe a proposta mais vantajosa para a prossecução do interesse público, particularmente nos domínios do desenvolvimento económico e social, do urbanismo, do ordenamento do território e do ambiente.

Artigo 24.º

Regime de execução

1 — O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento urbanístico adequado, para cuja execução será adoptado o sistema adequado, com a celebração de um contrato de urbanização, no quadro do regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e tendo em conta o acordo base de NDT celebrado.

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

Artigo 25.º

Princípio da legalidade

Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento urbanístico e na celebração do acordo base de NDT, deve ser tido em consideração o seguinte:

a) Os poderes públicos sobre o procedimento, conteúdo e execução do plano são irrenunciáveis e indisponíveis, nos termos da lei;
b) O conteúdo do plano deve respeitar as prescrições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Plano Director Municipal e as decorrentes dos regimes jurídicos relativos a servidões e restrições de utilidade pública, em especial o regime de reserva ecológica nacional e da reserva agrícola nacional;
c) O conteúdo do acordo base de NDT não pode substituir o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo, ou dele prescindir;
d) O acordo base do NDT não pode substituir, nem modificar o regime legal vigente para os actos administrativos que estejam associados ou contemplados no contrato;
e) As obrigações de carácter financeiro são estabelecidas em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis às operações urbanísticas e empreendimentos turísticos que integrem o NDT.

CAPÍTULO III

Espaços industriais e de serviços

Artigo 26.º

Caracterização

1 — Estes espaços destinam-se à instalação de unidades industriais e de serviços incompatíveis com o uso habitacional ou turístico, caracterizando-se por possuir um elevado índice de infra-estruturas adequadas a esta função.

2 — Ficam previstas a área industrial de Santa Margarida e as áreas de equipamentos comerciais de Vale formoso e de Vale Caranguejo.

Artigo 27.º

Edificabilidade

1 — As áreas previstas no número anterior ficam sujeitas à elaboração de plano de pormenor ou loteamento industrial.

2 — Até à entrada em vigor desses planos, ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) A área mínima por lote é 1000m;
b) A frente de cada lote não poderá ser inferior a 25m;
c) O índice volumétrico máximo é de 5m por metro quadrado de terreno;
d) O índice de ocupação do solo não poderá exceder 0,35;
e) A área máxima de impermeabilização do solo é 50% da área da parcela;
f) A cércea das edificações não poderá exceder os 10m, salvo situações justificadas pela natureza da actividade;
g) A altura do volume edificado não poderá ultrapassar um plano de 45 definido a partir de qualquer limite do lote;
h) O afastamento mínimo da edificação ao limite frontal do lote é de 10m;

i) A área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos deverá ser prevista no interior do lote, em função do tipo de actividade a instalar;

j) A área de estacionamento para pessoal e visitantes no interior do lote não poderá ser inferior a um lugar por cada 150m da área de pavimento coberto;

l) As áreas não impermeabilizadas deverão obrigatoriamente ser alvo de tratamento paisagístico.

3 — A existência de infra-estruturas, designadamente de vias públicas de acesso pavimentadas, áreas para aparcamento automóvel e para cargas e descargas de mercadorias, e o tratamento dos espaços exteriores, condicionará sempre o licenciamento das edificações.

CAPÍTULO IV

Espaços de indústria extractiva

Artigo 28.º

Caracterização

Os espaços de indústria extractiva destinam-se à exploração dos recursos minerais do solo e subsolo, incluindo as áreas destinadas a controlar os impactes negativos sobre os espaços envolventes.

Artigo 29.º

Regime

1 — A exploração dos recursos geológicos deverá observar o disposto na legislação em vigor, nomeadamente quanto à sua localização, medidas de preservação da qualidade do ambiente e de recuperação paisagística.

2 — São proibidas as acções de destruição do coberto vegetal para além das estritamente necessárias à exploração.

3 — A exploração de uma pedreira no Cerro do Leiria deverá observar, para além das normas gerais aplicáveis, as seguintes regras específicas destinadas à preservação da qualidade do sistema aquífero Peral — Moncarapacho, de acordo com os dados piezométricos daquela zona registados até 2001:

a) A faixa do maciço rochoso de protecção deverá ter uma espessura mínima de 10 metros, não podendo ser ultrapassada a cota + 134.

CAPÍTULO V

Espaços agrícolas

Artigo 30.º

Caracterização

Os espaços agrícolas são constituídos pelas áreas do território destinadas a assegurar a produção agrícola alimentar ou não, integrando os solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e outros solos cultivados com interesse local, subdividindo-se em áreas agrícolas preferenciais, áreas agrícolas condicionadas (I e II) e áreas agrícolas complementares.

Artigo 31.º

Áreas agrícolas preferenciais

1 — As áreas agrícolas preferenciais são constituídas por solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN), no Perímetro de Rega do Sotavento, onde não ocorrem sobreposições com a Reserva Ecológica Nacional (REN) ou com zonas de protecção às captações públicas de água subterrânea.

2 — Sem prejuízo das normas estabelecidas neste Regulamento, sempre que estejam incluídas na área do PNRF, estão sujeitas ao regime específico estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

Artigo 32.º

Áreas agrícolas condicionadas I

1 — As áreas agrícolas condicionadas I são constituídas por solos incluídos na RAN ou no Perímetro de Rega do Sotavento, bem como por outros solos com aptidão e uso actual agrícola, onde ocorrem sobreposições com áreas de máxima infiltração (REN), outras áreas de vulnerabilidade hidrogeológica e ou com zonas de protecção às captações públicas de água subterrânea.

2 — Sem prejuízo das normas estabelecidas neste Regulamento, sempre que estejam incluídas na área do PNRF, estão sujeitas ao regime específico estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

Artigo 33.º

Áreas agrícolas condicionadas II

As áreas agrícolas condicionadas II são constituídas por solos incluídos na RAN ou no Perímetro de Rega do Sotavento, bem como por outros solos com aptidão e uso actual agrícola, onde ocorrem sobreposições com zonas ameaçadas pelas cheias (REN), que resultam em condicionamentos aos usos, com o objectivo de protecção das áreas adjacentes aos cursos de água no sentido de manter as melhores condições de drenagem.

Artigo 34.º

Áreas agrícolas complementares

1 — As áreas agrícolas complementares são constituídas por solos que, não estando incluídos na RAN nem na REN, possuem um uso actual agrícola, constituindo áreas que contribuem para o equilíbrio ecológico e paisagístico.

2 — Sem prejuízo das normas estabelecidas neste Regulamento, sempre que estejam incluídas na área do PNRF, estão sujeitas ao regime específico estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

Artigo 35.º

Regime

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, ficam interditos nos espaços agrícolas:

a) A destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e da camada de solo arável desde que não integradas em práticas de exploração agrícola devidamente autorizadas pelas entidades competentes, à excepção no previsto no número seguinte;

b) O derrube de árvores não integrado em práticas de exploração florestal, à excepção do previsto no número seguinte;

c) A instalação de lixeiras, aterros sanitários ou outras concentrações de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, tais como parques de sucata;

d) O depósito de adubos, biocidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos, à excepção dos situados nas explorações agrícolas e destinados à utilização das mesmas;

e) São interditas quaisquer acções que criem riscos de contaminações dos aquíferos.

2 — Nas áreas agrícolas complementares são permitidos empreendimentos de turismo no espaço rural nos termos da lei.

3 — As práticas agrícolas deverão ter em conta a presença de valores naturais e paisagísticos que interessa preservar e manter, preconizando-se as novas tecnologias com utilização de menores quantidades de biocidas e fertilizantes, tendendo para a mobilização mínima do solo e utilizando técnicas de agricultura biológica e protecção integrada.

4 — Nas zonas de protecção às captações públicas de água subterrânea aplica-se regulamentação própria, ficando as actividades de exploração agrícola condicionadas a restrições à utilização intensiva de fertilizantes químicos e orgânicos e de biocidas e à rega com águas residuais sem tratamento prévio adequado, nos termos a definir pelas entidades competentes, designadamente a Direcção Regional de Recursos Naturais (DRARN) e Administração Regional de Saúde.

5 — Para efeitos do disposto no número anterior considera-se utilização intensiva de fertilizantes químicos e orgânicos a sua aplicação em quantidades superiores ao valor de exportação das culturas.

6 — Nas áreas agrícolas condicionadas qualquer uso ou construção que implique a impermeabilização do solo está sujeito a parecer prévio da DRARN.

7 — Nas áreas beneficiadas pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio (AHSA) são proibidas todas e quaisquer construções, actividades ou utilizações não agrícolas de prédios ou parcelas de prédios das áreas beneficiadas, tal como disposto no regime de obras de aproveitamento hidroagrícola (Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho, revisto e republicado pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de Abril e legislação complementar), estando sujeita a parecer favorável da Direcção-Geral da Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR), qualquer intervenção nessas áreas e ou nas infra-estruturas do AHSA e suas faixas de protecção, com a largura mínima de 5 metros para cada lado do eixo.

Artigo 36.º

Edificabilidade

A actividade edificatória nestes espaços, fica sujeita às condições e regras previstas no Capítulo VI

Espaços florestais

Artigo 37.º

Caracterização

Os espaços florestais integram áreas cujo uso preferencial é a floresta, quer seja de produção quer seja de protecção, com uso condicionado.

Artigo 38.º

Áreas florestais de produção

As áreas florestais de produção são constituídas pelos solos com uso ou aptidão florestal onde não ocorrem condicionantes biofísicas no âmbito da REN.

Artigo 39.º

Áreas florestais de uso condicionado

São constituídas por áreas com riscos de erosão onde o objectivo fundamental é a protecção do relevo e da diversidade ecológica, identificadas no âmbito da REN, áreas de mata climática e montados de sobro e azinho.

Artigo 40.º

Regime

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, ficam interditos nestes espaços:

a) A destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e da camada de solo arável, desde que não integradas em práticas de exploração agrícola devidamente autorizadas pelas entidades competentes;
b) O derrube de árvores não integrado em práticas de exploração florestal;
c) A instalação de lixeiras, aterros sanitários ou outras concentrações de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, tais como parques de sucata;
d) O depósito de adubos, biocidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos, à excepção dos situados nas explorações agrícolas e destinados à utilização das mesmas.

2 — Nas áreas florestais de uso condicionado apenas são permitidas plantações com espécies autóctones ou tradicionalmente adaptadas às condições ecológicas locais, não sendo permitidas:

a) A execução de terraceamentos ou mobilizações profundas com reviramento da leiva nas áreas com declive superior a 25%;
b) As operações de preparação do solo com fins agrícolas ou silvopastoris que incluam mobilizações segundo a linha de maior declive.

3 — Nos espaços florestais é permitida a localização de parques eólicos, e de outras infra-estruturas, designadamente de apoio ao combate a incêndios, desde que comprovada a inexistência de alternativa de localização e após avaliação por parte dos serviços competentes no âmbito do procedimento legalmente previsto.

Artigo 41.º

Edificabilidade

A actividade edificatória nestes espaços, fica sujeita às condições e regras previstas no capítulo VI

CAPÍTULO VII

Da edificabilidade

SECÇÃO I

Edificabilidade no solo rural

Artigo 42.º

Proibição de edificação dispersa

1 — É proibida a edificação em solo rural.
2 — Exceptua-se do disposto no número anterior os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações isoladas, as edificações de apoio, e a recuperação e ampliação de construções existentes, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 43.º

Estabelecimentos hoteleiros isolados

São admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, desde que respeitem as seguintes condições:

a) Localizadas nas unidades territoriais da Serra e Baixo Guadiana, tal como definidas no PROT Algarve, bem como em todas as freguesias fora dos respectivos perímetros urbanos.
b) Ser respeitada a dotação global de 650 camas;
c) Área mínima da propriedade: 5 hectares;
d) Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare, com um máximo de 300 camas;
e) Edificação concentrada: No caso de não se concretizar através de um edifício único, deve garantir-se a sua concentração numa área não inferior a 10% da área total da propriedade afecta;
f) Número máximo de pisos: dois, podendo ser excepcionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;
g) Temática associada: Preferencialmente associadas a uma temática específica, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvência e das valências existentes ou a criar;

Artigo 44.º

Edificações isoladas

As obras de criação de edificações isoladas estão sujeitas às seguintes condições cumulativas:

a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e a 5 hectares nas restantes;
b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal sustentável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, excepto no caso do turismo em espaço rural que obedece à legislação específica aplicável;
c) Nas áreas não edificadas da propriedade, devem preferencialmente respeitar-se os usos dominantes do território em que se inserem;
d) As infra-estruturas serão da responsabilidade do proprietário e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infra-estruturas;
e) As edificações para fins habitacionais deverão destinar-se a uso próprio, não podendo ser alienadas, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;
f) Os critérios de edificabilidade são os constantes do Anexo 4 do Capítulo III da Parte III, do PROT — Algarve, excepto no caso de turismo em espaço rural que obedece à legislação específica em vigor.

Artigo 45.º

Edificações de apoio

1 — As obras de criação de edificações de apoio apenas são admitidas quando determinadas, designadamente, por necessidades inerentes às explorações agrícolas, agro-florestais ou florestais das propriedades em que se inserem e desde que não exista qualquer outra edificação com o mesmo fim.
2 — As necessidades de apoio referidas no número anterior carecem de confirmação pelos serviços sectoriais competentes.
3 — A área de construção das edificações de apoio previstas neste artigo é de 30 metros quadrados por unidade mínima de cultura.
4 — As construções devem ser do tipo amovível.

Artigo 46.º

Recuperação e ampliação de construções existentes

1 — Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de recuperação e de ampliação de construções existentes, como uma estrutura edificada e volumetricamente definida para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural (TER) ou turismo da natureza, para equipamentos sociais ou culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras actividades compatíveis com o solo rural e, ainda, para fins habitacionais, independentemente do uso anterior.
2 — As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das actividades e realizações humanas.
3 — As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.

4 — As obras referidas no número anterior devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:

a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
b) Não implicar aumento do número de pisos pré-existentes;
c) Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra-estruturas;
d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m2 de área de construção para fins habitacionais e 500 m2 de área de construção para outros fins, com excepção dos empreendimentos de turismo em espaço rural em que se admite uma área máxima de 2000 m2;
e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite.

SECÇÃO II

Edificabilidade na faixa costeira do litoral sul

Artigo 47.º

Faixa costeira do litoral sul

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

a) A faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais, denominada "margem";
b) A faixa do território entre 50 metros e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa, denominada "zona terrestre de protecção";
c) A faixa de território entre 500 metros a 2000 metros, medida da mesma forma, denominada "retaguarda da zona terrestre de protecção".

Artigo 48.º

Edificabilidade

1 — Na margem, são proibidas novas construções, com excepção de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos em conformidade com o estabelecimento nos Planos de Ordenamento da Orla Costeira.
2 — Na zona terrestre de protecção, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com excepção de infra-estruturas e equipamentos colectivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos.

CAPÍTULO VIII

Espaços naturais e culturais

Artigo 49.º

Caracterização

Os espaços naturais e culturais são constituídos por áreas de elevado valor patrimonial, com reconhecido interesse histórico, cultural, natural ou paisagístico, que pelas suas características merecem um estatuto de protecção, conservação e reabilitação.

Artigo 50.º

Regime

Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, ficam interditos nestes espaços:

a) A destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e da camada do solo arável, desde que não integradas em práticas de exploração agrícola devidamente autorizadas pelas entidades competentes;
b) O derrube de árvores não integrado em práticas de exploração florestal;
c) A instalação de lixeiras, aterros sanitários ou outras concentrações de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, tais como parques de sucata;
d) O depósito de adubos, biocidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos, à excepção dos situados nas explorações agrícolas e destinados à utilização das mesmas.

SECÇÃO I

Áreas de protecção natural e paisagística

Artigo 51.º

Áreas de protecção natural

As áreas de protecção natural seguem o regime específico do Parque Natural da Ria Formosa, definido no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

Artigo 52.º

Áreas de protecção aos sistemas aquíferos

1 — São áreas que, devido à natureza do solo, substrato geológico e condições morfológicas do terreno, apresentam características hidrogeológicas específicas de elevada permeabilidade favorecendo a infiltração das águas e contribuindo para a alimentação dos aquíferos.
2 — Foram delimitadas no âmbito da REN como áreas de máxima infiltração ou como zonas ameaçadas pelas cheias.
3 — São proibidas as acções de iniciativa pública ou privada susceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico destas áreas.
4 — São interditas quaisquer acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos, nomeadamente a rega com águas residuais sem tratamento prévio e a utilização intensiva de biocidas e fertilizantes químicos e fertilizantes químicos ou orgânicos.
5 — As práticas agrícolas deverão ter em conta a presença de valores naturais e paisagísticos que interessa preservar e manter, preconizando-se novas tecnologias com utilização de menores quantidades de biocidas e fertilizantes, tendendo para a mobilização mínima do solo e utilizando técnicas de agricultura biológica e protecção integrada.

SECÇÃO II

Áreas de protecção ao património edificado

Artigo 53.º

Caracterização

As áreas de protecção ao património edificado são constituídas por monumentos, sítios, edificados, construções ou conjuntos edificados, que, pelas suas características, possuem um reconhecido interesse arquitectónico, paisagístico, histórico ou etnográfico, classificados, em vias de classificação ou a classificar.

Artigo 54.º

Regime

1 — Sempre que no decorrer de uma obra sejam encontrados elementos de valor patrimonial, os trabalhos deverão ser suspensos, sendo tal facto imediatamente comunicado à Câmara Municipal, que dará conhecimento do facto à Direcção Regional do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR).
2 — Nos casos previstos no número anterior, e sem prejuízo das competências atribuídas a outras entidades, compete à Câmara Municipal condicionar o prosseguimento dos trabalhos à observância das regras a estabelecer para cada caso, mediante trabalhos de prospecção ou escavação dos vestígios, a realizar no mais curto espaço de tempo.
3 — Em todos os sítios arqueológicos classificados, em vias de classificação ou a classificar é estabelecida uma zona de protecção correspondente a um perímetro de 50 m a partir do limite exterior da sua área, à excepção dos imóveis classificados com zona especial de protecção.
4 — Os sítios arqueológicos e respectivas zonas de protecção referidos no número anterior não poderão sofrer alterações sem parecer favorável da Câmara Municipal e da Direcção Regional do IPPAR.
5 — Nas zonas de protecção referidas no n.º 3, as construções existentes poderão ser beneficiadas, desde que se verifique que as obras não prejudicam o valor a proteger, sob o ponto de vista de qualidade arquitectónica e de enquadramento paisagístico.
6 — São admitidas as seguintes alterações e ampliações dos edifícios classificados, em vias de classificação ou a classificar:

a) Reabilitação profunda, com demolição interior, desde que se recupere e restaure simultaneamente o exterior, garantindo a sua estabilidade em condições de segurança, bem como aos edifícios confinantes;
b) Ampliação ou alteração dos edifícios existentes, quando destinada a dotá-los de instalações sanitárias, cozinhas ou outros elementos necessários à boa habitabilidade.

7 — As alterações e ampliações deverão respeitar os seguintes aspectos:

a) Nos montes serranos as fachadas deverão ser construídas em xisto;
b) Os revestimentos, facultativos na arquitectura serrana de xisto, deverão ser de reboco tradicional de argamassa de cimento e areia, caiados;
c) As cores a aplicar no exterior serão o branco e as utilizadas tradicionalmente no tratamento das barras decorativas e platibandas;
d) As coberturas em colmo ou palha deverão ser restauradas ou substituídas por outras do mesmo material;
e) As coberturas em pedra das construções primitivas e fornos deverão ser restauradas no mesmo material;
f) As coberturas em telha deverão ser restauradas em telha de canudo de barro branco da região;
g) As caixilharias e portadas deverão ser em madeira pintada ou envernizada;
h) As cantarias, quando utilizadas, não deverão exceder a largura de 25 cm;
i) Os vãos e aberturas deverão respeitar as dimensões tradicionais;
j) Não devem utilizar-se balanços, varandas ou outros elementos salientes na arquitectura serrana e do barrocal;
l) Deve utilizar-se o ladrilho tradicional, ou a pedra, nos pavimentos exteriores das casas de quinta e montes serrados, bem como nos arruamentos destes;
m) É interdito o uso de materiais cerâmicos e azulejos nas fachadas;
n) É interdito o uso de coberturas de fibrocimento ou plastificadas;
o) É interdita a ampliação das construções primitivas em pedra sem respeitar as características destas, ou a construção de outras com diferentes características, num raio de 10 m.

8 — A demolição, para substituição, dos edifícios existentes só será autorizada quando em perigo de ruína eminente ou a situação ponha em risco a segurança de pessoas e bens, devidamente justificada pelo proprietário e comprovada por vistoria municipal.
9 — Em caso de demolição que não respeite o disposto no número anterior fica o proprietário impedido de aí edificar qualquer tipo de construção durante um período de cinco anos.
10 — A construção de novos edifícios nos casos referidos no n.º 4 fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) Respeito pela volumetria do edifício substituído ou do conjunto onde se integra, não devendo em qualquer caso exceder os dois pisos;
b) Respeito pelas características arquitectónicas do edifício substituído, nomeadamente no que se refere aos materiais de construção tradicionais;
c) Reutilização dos materiais removidos, sempre que seja possível e adequado.

11 — Compete à Câmara Municipal pôr em execução políticas de incentivo ao respeito pelo património cultural edificado.

CAPÍTULO IX

Espaços canais e de protecção às infra-estruturas

Artigo 55.º

Caracterização

Os espaços canais correspondem a corredores activados ou a activar por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que as marginam, encontrando-se identificadas na carta de ordenamento.

SECÇÃO I

Rede viária

Artigo 56.º

Rede rodoviária nacional

1 — A rede nacional fundamental (IP) na área do município de Tavira corresponde à Via do Infante de Sagres (IP1), com um nó viário.
2 — A rede nacional complementar (IC) é constituída pela estrada nacional n.º 125 e pela ligação prevista de Tavira ao nó do IP1.
3 — A rede de estradas nacionais desclassificadas é constituída pelas seguintes estradas:

a) Estrada nacional n.º 124;
b) Estrada nacional n.º 270;
c) Estrada nacional n.º 397;
d) Estrada nacional n.º 398.

4 — Entre as estradas nacionais desclassificadas três foram já recebidas pelo município, as estradas nacionais n.ºs 124, 397 e 398.
5 — As respectivas servidões estão fixadas na legislação em vigor.

Artigo 57.º

Rede rodoviária municipal

1 — A rede municipal é constituída pelas estradas municipais, caminhos municipais, caminhos vicinais, arruamentos urbanos e outras vias não classificadas que caíram no domínio público pelo uso.
2 — Sem prejuízo da legislação em vigor, são fixadas as seguintes faixas de protecção non aedificandi:

a) Estradas municipais: 6 m, 10 m ou 50 m, para cada lado do eixo da estrada, consoante se trate, respectivamente, de vedações, de construções para fins habitacionais ou de construções para instalação de fábricas ou outras que possam causar dano, estorvo ou perigo quer à via quer ao trânsito;
b) Caminhos municipais: 6 m, 10 m ou 50 m, para cada lado do eixo da via, consoante se trate de vedações, de construções para fins habitacionais e para pequena indústria ou de construções para instalação de fábricas ou outras que possam causar dano, estorvo ou perigo quer à via quer ao trânsito;
c) Vias não classificadas: 5m;
d) As serventias das propriedades confinantes com as vias municipais serão sempre executadas a título precário e terão de ser licenciadas pela Câmara Municipal.

3 — Deverá ser assegurado o tratamento paisagístico das faixas de respeito definidas.

Artigo 58.º

Rede ferroviária

1 — A via ferroviária na área do município é composta pelo ramal de Lagos — Vila Real de Santo António.
2 — Serão observados os condicionamentos legais em vigor.

SECÇÃO II

Redes de águas e esgotos

Artigo 59.º

Rede de distribuição e adução de águas

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 10 m medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou distribuição de água.
2 — Fora das zonas urbanas é interdita a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m medida para cada lado do traçado das condutas de água.
3 — É interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada um dos lados das condutas de adução ou distribuição de água.

Artigo 60.º

Captações públicas de água subterrânea

1 — As captações públicas de água subterrânea estão sujeitas a zonas de protecção que visam garantir as melhores condições de exploração, nomeadamente no que se refere à qualidade exigida para abastecimento público.
2 — As zonas de protecção referidas no número anterior subdividem-se em:

a) Zona próxima, correspondente a uma área de 100 m de raio, contados a partir do eixo da captação;
b) Zona afastada, delimitada, para cada caso, na planta actualizada de condicionantes e sujeita a vigilância especial, por parte das entidades competentes, no que respeita às práticas culturais, designadamente as relacionadas com a agricultura intensiva.

3 — Na zona próxima são interditos:

a) A construção, à excepção das instalações necessárias à exploração da captação de água;
b) A agricultura intensiva;

c) Ocupações ou actividades que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como colectores e fossas sépticas, deposição de lixos ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata e utilização de pesticidas.

4 — Na zona afastada, qualquer uso ou construção estão sujeitos ao parecer da DRARN, sendo interditas instalações de fabrico ou armazenagem de produtos tóxicos, cemitérios, aterros sanitários, vazadouros, poços absorventes para infiltração de efluentes, nitreiras, depósitos soterrados de hidrocarbonetos líquidos e a exploração de pedreiras.

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

Artigo 61.º

Rede de drenagem de esgotos

1 — É interdita a edificação sobre os colectores das redes de esgotos, públicos ou privados.

2 — Exceptuam-se do número anterior os casos em que não seja possível outra solução, devendo nesse caso as obras ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis.

3 — É interdita a construção numa faixa de 10 m, medida para cada lado dos emissários.

4 — Fora dos aglomerados urbanos, é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados das condutas.

5 — É interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada um dos lados dos emissários e das redes de drenagem de esgotos.

6 — É interdita a construção numa faixa de 200m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais, incluindo a sua faixa de expansão, devendo possuir uma área arborizada com um mínimo de 5m de largura.

7 — É interdita a construção numa faixa de 15m, definida a partir dos limites exteriores das estações elevatórias, incluindo a sua área de expansão.

SECÇÃO III

Rede eléctrica

Artigo 62.º

A instalação de linhas eléctricas de alta tensão, bem como a edificação de qualquer construção na sua área de protecção, deverão obedecer ao estipulado na legislação em vigor.

CAPÍTULO X

Espaços de equipamentos

Artigo 63.º

Caracterização

1 — São espaços destinados a equipamentos, caracterizados por se destinarem a instalações, serviços ou infra-estruturas de utilização colectiva pública ou privada, não podendo ser destinados a outros fins, salvo disposição contrária devidamente justificada.

2 — Deverão ter um adequado enquadramento paisagístico e localizar-se onde seja possível assegurar as condições de salubridade e segurança necessárias aos utentes, não podendo introduzir perturbações no meio ambiente em que se inserem.

3 — Existem ou estão previstos os equipamentos a seguir enumerados:

a) Carreira de tiro militar;
b) Campo de treino militar;
c) Docas de recreio;
d) Docas de pesca:
e) Campos de golfe;
f) Parques de campismo e caravanismo;
g) Apoios de praia;
h) Fonte férrea de Cachopo;
i) Depósito de resíduos sólidos: deverá estar em conformidade com a legislação aplicável em matéria de destino final de resíduos sólidos urbanos.
j) Parques eólicos, cuja localização fica dependente de avaliação por parte dos serviços competentes, com base em estudos técnicos elaborados ao abrigo da legislação específica aplicável;
k) Campo de tiro, cujo projecto fica dependente de avaliação por parte dos serviços competentes, com base em estudos técnicos elaborados ao abrigo da legislação específica aplicável, designadamente o Regulamento Geral do Ruído;
l) Parque empresarial na Serra do Caldeirão;
m) Parque de caravanismo no Barranco da Nora, cujo funcionamento fica dependente do prévio licenciamento da utilização do domínio hídrico e do adequado tratamento de efluentes.

Artigo 64.º

Parques de sucata, zonas para operações de gestão de resíduos de construção e demolição, vazadouros de entulho e aterros sanitários

1 — A localização dos parques de sucata, dos espaços para operações de gestão de resíduos de construção e demolição, de vazadouros de entulhos e de aterros sanitários será definida tendo em conta o regime das classes e categorias de espaços estabelecidos no presente título, bem como a legislação em vigor.

2 — Em qualquer caso, a localização referida no número anterior não poderá situar-se:

a) A menos de 200 m da plataforma das vias integrantes da rede rodoviária nacional, se distância superior não for expressamente prevista em instrumento avulso;
b) A menos de 100 m das estradas municipais e de 50 m das restantes vias, se distância superior não for expressamente prevista em instrumento avulso.

3 — A localização e instalação das estruturas referidas no nº 1 ficará ainda dependente de:

a) Elaboração prévia de estudo de ruído aquando da fase de licenciamento;
b) Elaboração prévia de projecto de enquadramento paisagístico
c) Da previsão de soluções que assegurem o escoamento e a drenagem de todas as águas;
d) Da previsão de soluções que assegurem a recolha e adequado encaminhamento de óleos usados e outros resíduos;

4 — É expressamente proibida a instalação de parques de sucata, de espaços para operações de gestão de resíduos de construção e demolição, vazadouros de entulhos e aterros sanitários na área do PNRF, tal como é definido no Decreto Regulamentar nº 2/91, de 24 de Janeiro.

TÍTULO III

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 65.º

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) definem áreas onde deverá haver uma acção de planeamento mais pormenorizada.

2 — São as seguintes as UOPG existentes ou previstas:

a) Plano Geral de Urbanização de Tavira, em vigor e que deverá ser revisto até aos limites do perímetro urbano;
b) Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Tavira, elaborado;
c) Plano de Pormenor de Santa Luzia, em elaboração;
d) Plano de Pormenor de Conceição e Cabanas, em elaboração;
e) Plano de Pormenor da Luz, previsto;
f) Plano de Pormenor da Área Industrial de Santa Margarida, previsto;
g) Plano de Pormenor de Pêro Gil, previsto;
h) Plano de Pormenor do Livramento e Arroteia, previsto;
i) Plano de Pormenor de Cachopo, previsto;
j) Plano de Pormenor de Santo Estêvão, previsto;
l) Plano de Pormenor de Santa Catarina, previsto.

3 — Os índices e parâmetros urbanísticos, bem como o regime de cedências, serão fixados individualmente para cada UOPG, pelo que logo que os planos que as abrangem estejam elaborados e plenamente eficazes, as áreas nelas incluídas passam a reger-se pelas respectivas disposições regulamentares.

4 — Sempre que se justifique a Câmara Municipal poderá substituir os planos de pormenor previstos no nº 2 por planos de urbanização ou por mais que um plano de pormenor se for o caso.

TÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 66.º

As disposições do presente Regulamento não prejudicam a permanência de direitos conferidos, constituídos e não afectados de caducidade ou prescrição, nomeadamente pelos alvarás de loteamento em vigor.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE TAVIRA

MINUTA DE DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL
TOMADA EM SUA SESSÃO ORDINÁRIA
REALIZADA NO DIA 03 DE DEZEMBRO DE 2007

ADAPTAÇÃO DO REGULAMENTO DO PDM AO PROT ALGARVE:----------

--- Pelo Senhor Presidente foi apresentada a proposta de deliberação número 144/07/CM, aprovada em reunião ordinária realizada em 21/11/2007, sobre a Adaptação do Regulamento do PDM ao PROT Algarve.----------

--- Conhecido o seu conteúdo e fundamentos, foi a mesma submetida à votação tendo sido aprovada por unanimidade.----------

--- Mais foi deliberado aprovar esta deliberação em minuta no final da reunião, nos termos do número 3 e para os efeitos do disposto no número 4 do artigo 92.º da Lei número 169/99 de 18 de Setembro, republicado em anexo à Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro.----------

A MESA DA ASSEMBLEIA ,

Jean-Pierre Rancher

Rui Jorge Semião Silva

Carlos Lourenço dos Reis José

CÂMARA MUNICIPAL DE VALENÇA

Aviso n.º 25862/2007

Para os devidos efeitos, faz-se público que, por meu despacho de hoje e nos termos do n.º 5 do artigo 21.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de Janeiro, com a redacção dada pela Lei n.º 51/2005, de 30 de Agosto, foi nomeado, em comissão de serviço, pelo período de três anos, renovável por iguais períodos de tempo, para o cargo de chefe da Divisão Administrativa, Nuno Vidal Pinheiro Felgueiras, por aceitação da proposta do júri do respectivo procedimento concursal, que considerou que o candidato possui as competências adequadas às exigências do cargo a prover e os requisitos legais e especiais referidos no aviso de abertura do procedimento concursal, bem como os definidos nos artigos 20.º da Lei n.º 2/2004 e 9.º do Decreto-Lei n.º 93/2004.

Nos termos do n.º 4 do artigo 21.º da Lei n.º 2/2004, o provimento é feito por urgente conveniência de serviço com efeitos a partir da data do presente aviso.

21 de Novembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *José Luís Serra.*

Nota curricular

Nome — Nuno Vidal Pinheiro Felgueiras.
Habilitações académicas — Curso Geral do Comércio.
Naturalidade — Perre — Viana do Castelo.
Percurso Profissional no Município de Viana do Castelo:

Em Março de 1978, ingressou na Câmara Municipal de Viana do castelo, como auxiliar de secretaria.
Em Janeiro de 1983, passou prestar serviço no grupo de pessoal administrativo;
Em Fevereiro de 1990, tomou posse como Chefe de Secção;
Em Maio de 1994, tomou posse como Chefe de Repartição;

Percurso profissional no Município de Valença:

Em Outubro de 1996, foi nomeado, em regime de substituição, Chefe da Divisão Administrativa e Financeira;
Em Maio de 1997, foi nomeado Chefe da Divisão Administrativa e Financeira;
Em Março de 1999, foi nomeado Chefe da Divisão Financeira.

2611073306

Aviso n.º 25863/2007

Para os devidos efeitos torna-se público que, por meu despacho de 21 de Novembro do corrente ano, proferido no uso da competência que me é conferida pela alínea *a*) do n.º 2 do artigo 68.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, concedi, licença sem vencimento de longa duração, nos termos do artigo 78.º e segs. do Decreto-Lei n.º 100/99, de 31 de Março, com as alterações introduzidas pelo D.L. 157/2001, de 11 de Maio, ao funcionário António da Cunha Alves, Pedreiro do quadro de pessoal desta Câmara Municipal, a partir de 22 de Novembro de 2007.

27 de Novembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *José Luís Serra.*

CÂMARA MUNICIPAL DE VISEU

Aviso n.º 25864/2007

António da Cunha Lemos, Vereador da Câmara Municipal de Viseu, dá público conhecimento, nos termos e para efeitos no nº.2 do artigo.27º. do Decreto-Lei nº. 555/99, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº.177/01, que, oito dias após a presente publicação no *Diário da República,* e pelo prazo de 15 dias, se inicia o prazo de discussão pública da proposta de alteração aos alvarás de loteamento nsº.11/93 e 27/94, em nome de FICAL — Empreiteiros Figueiredo & Carvalho, S. A., promovida pela Câmara Municipal de Viseu, e incide sobre o prédio denominado de Quinta da Falorca, freguesia de Mundão, concelho de Viseu.

A alteração consubstancia-se na aprovação da alteração aos arranjos exteriores para a implantação de um Parque Infantil num espaço cedido ao domínio público, bem como a dotação dos espaços verdes de uma rede de rega a ser executada em simultâneo com a restante requalificação do bairro, e ainda, aceitar a manutenção do acesso provisório à Estrada Nacional 229, que poderá ser alterada aquando do alargamento dessa Estrada Nacional.

A proposta de alteração ao loteamento e correspondente informação técnica elaborada pelos Serviços Municipais encontram-se disponíveis durante o horário de funcionamento na Secção de Urbanização da Câmara Municipal de Viseu, onde poderão ser consultadas para eventuais observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento. As observações e sugestões dos interessados deverão ser devidamente fundamentadas e apresentadas por escrito, mediante identificação dos autores e entregues durante o período de discussão pública no Serviço de Atendimento Único, sito ao Edifício dos Paços do Concelho.

10 de Dezembro de 2007. — O Vereador, *António da Cunha Lemos*.

2611072065

JUNTA DE FREGUESIA DE PALHAIS

Aviso n.º 25865/2007

Nos termos do Decreto-Lei nº204/98, de 11 de Julho, adaptado à administração local pelo Decreto-Lei nº238/99, de 25 de Junho, torna-se público que, por despacho do executivo da Junta de Freguesia de Palhais de 13 de Dezembro de 2007, foram nomeadas definitivamente para os lugares de Assistente Administrativa Especialista, as candidatas Iria de Jesus Simões Caniça, escalão 3, índice 295 e Paula Alexandra Silva Tiago Saúde, escalão 1, índice 269, na sequência do competente processo de concurso interno de acesso limitado para provimento de dois lugares, aberto por aviso de 27 de Novembro de 2007. (Isento de visto do Tribunal de Contas)

Os nomeados deverão tomar posse no prazo de 20 dias a contar da publicação do presente aviso no *Diário da República*.

13 de Dezembro de 2007. — O Presidente, *Manuel Afonso Pereira da Costa.*

2611072090