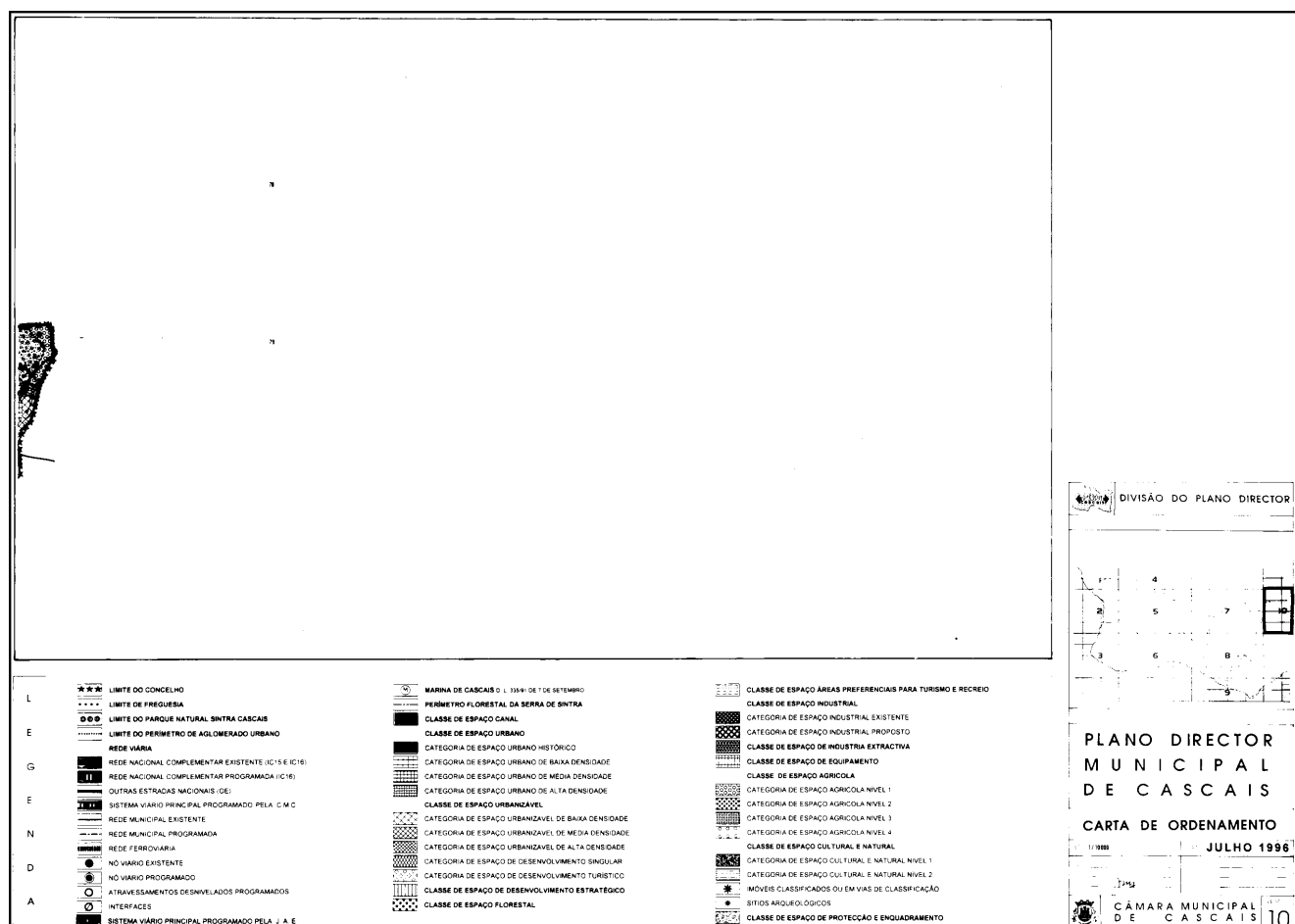




### Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97

A Assembleia Municipal de Tavira aprovou, em 21 de Junho de 1996 e em 29 de Novembro de 1996, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência destas aprovações, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se a conformidade do Plano Director Municipal de Tavira com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do disposto nos artigos 36.º e 41.º do Regulamento do Plano, quando se trate de novas construções em solos da Reserva Ecológica Nacional, por violar o disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro;

Do disposto no n.º 3 do artigo 45.º do Regulamento, em virtude de condicionar o exercício da competência conferida pela alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro.

Cumprе referir que todos os planos de urbanização e de pormenor referidos no articulado do Regulamento

como planos de execução do presente Plano Director Municipal carecem de ratificação nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, sempre que não cumprirem as regras constantes do Plano que visam executar.

É também de mencionar que o disposto do artigo 14.º do Regulamento deve ser articulado com o disposto no diploma que estabelece o regime jurídico dos loteamentos urbanos e das obras de urbanização, o qual estabelece que as cedências de áreas são apenas as que decorrerem da operação de loteamento em causa.

De notar que o parecer da Direcção Regional do Ambiente e dos Recursos Naturais previsto no n.º 6 do artigo 35.º do Regulamento, na medida em que não está previsto na lei, será meramente opinativo, não podendo ser-lhe atribuído carácter vinculativo.

Importa ainda mencionar que a localização dos parques de sucata a que se refere o artigo 57.º do Regulamento deverá respeitar o disposto no Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

É de sublinhar que as áreas beneficiadas pelo aproveitamento hidroagrícola do Sotavento Algarvio (AHSA), constantes da planta actualizada de condicionantes, ficam sujeitas ao regime de fomento hidroagrícola instituído pelo Decreto-Lei n.º 262/82, de 10 de Julho, e demais legislação complementar.

Na aplicação prática do Plano há também a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

O Plano Director Municipal de Tavira foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Tavira.

2 — Excluir de ratificação os artigos 36.º e 41.º, quando se trate de novas construções em solos da Reserva Ecológica Nacional, e o n.º 3 do artigo 45.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 15 de Maio de 1997. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

## REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE TAVIRA

### 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:

- Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento sócio-económico equilibrado;
- Definir princípios e regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional do espaço;
- Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais que assente na salvaguarda dos seus valores e na melhoria da qualidade de vida das populações;
- Compatibilizar as diversas intervenções sectoriais;
- Fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros planos municipais ou de planos de carácter sub-regional, regional ou nacional;
- 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 execução de obras de construção civil, de reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações;
- A realização de trabalhos não previstos na alínea b) do n.º 2 do presente artigo que impliquem a alteração da topografia local;
- A instalação de abrigos, fixos ou móveis, utilizáveis ou não para habitação, sem a ocupação se prolongar para além de três meses;
- 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;
- A instalação de recintos públicos de jogos, desportos ou destinados a actividade de lazer;
- A instalação de áreas permanentes de estacionamento público de veículos automóveis;
- A instalação de parques de campismo e caravanismo;
- A instalação de painéis publicitários.

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

- As acções de destruição do coberto vegetal que não tenham finalidade agrícola;
- 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 atualizada 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 1:250 000.

4 — Constituem elementos anexos do Plano, contendo peças escritas e peças desenhadas, os seguintes:

- Estudos de caracterização biofísica;
- Estudos urbanos;
- Património edificado;
- Estudos demográficos;
- Estudos económicos;
- Equipamentos colectivos;
- Infra-estruturas.

##### Artigo 7.º

##### Definições

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

- «Área útil ou urbanizável de um terreno» é igual ao somatório das áreas destinadas à implantação das construções e anexos, com as áreas destinadas a logradouros;

- b) «Área de cedências» é igual ao somatório das áreas cedidas para arruamentos, espaços verdes e equipamentos públicos;
- c) «Área total ou bruta» é igual ao somatório da área útil com a área de cedências;
- d) «Densidade habitacional bruta» é o quociente entre o número total de habitantes e a área bruta de determinado terreno, expressa em hectares;
- e) «Área máxima de impermeabilização do solo (AMIS)» é o total das áreas destinadas a edificação, vias de circulação e de estacionamento e de depósitos de matéria-prima e produtos acabados;
- f) «Índice de ocupação de solo (IOS)» é o quociente entre a área de implantação dos edifícios anexos e a área útil do terreno;
- g) «Índice de construção (IC)» é o quociente entre a área total dos pavimentos ou de construção e a área útil do terreno;
- h) «Índice volumétrico (IV)» é o quociente entre o volume ocupado pelas edificações e a área útil do terreno;
- i) «Altura dos edifícios» é a medida compreendida entre a cota de soleira e o ponto mais alto da construção, excluindo elementos técnicos e decorativos;
- j) Nas áreas incluídas no Parque Natural da Ria Formosa deverá ser observado o disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

## TÍTULO II

### Classes e categorias de espaços

#### Artigo 8.º

##### Disposições comuns

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

2 — Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis não são permitidas novas edificações que provoquem ou aumentem a edificação dispersa.

3 — Por razões ponderosas demonstradas pelo interessado, podem, excepcionalmente, ser autorizadas isoladas, desde que daí não resultem prejuízos nem alterações significativas dos objectos que estão subjacentes a cada classe de espaço.

4 — Ao estipulado no n.º 2 do presente artigo exceptuam-se os estabelecimentos hoteleiros isolados, fora das áreas de aptidão turística, cujo licenciamento está sujeito aos seguintes condicionamentos:

- a) Não poderão ultrapassar, no conjunto do concelho, a dotação máxima de 600 camas;
- b) Cada unidade não deverá exceder as 60 camas;
- c) A área mínima da parcela a servir de base a cada estabelecimento não poderá ser inferior a 60 000 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO I

### Espços 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 concelho 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 — Arroiteia/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 — Bernardinho 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 cêrcea 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.

## 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 colmatagem 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) A altura máxima dos edifícios não poderá 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) A altura máxima dos edifícios não poderá 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 do perímetro urbano de Tavira não compreendidas na área de intervenção do PGU:
  - a) Índice de ocupação do solo (IOS): 0,8;
  - b) Índice de construção (IC): 1,2;
  - c) A altura máxima dos edifícios não poderá 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) A altura máxima dos edifícios não poderá 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) A altura máxima dos edifícios não poderá 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:

- a) Níveis 1 e 3: 1,5 lugares por fogo ou por 120m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
  - b) Nível 2: 1 lugar por fogo ou por 120m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- 3) Espaços verdes e de utilização colectiva: 20m<sup>2</sup> por fogo ou por cada 120m<sup>2</sup> 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) A altura máxima das edificações destinadas a habitação não poderá 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.º 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) Altura máxima das construções:

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 — Os estabelecimentos hoteleiros a que alude o número anterior não poderão ter uma altura superior a 8m e um máximo de dois pisos quando se situem a uma distância inferior a 350m do limite da margem das águas do mar ou das respectivas zonas adjacentes como tal classificadas.

4 — Para efeitos do número anterior, entende-se por «margem das águas do mar» e «zonas adjacentes» as noções fixadas nos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro.

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) Altura máxima das construções: 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) Altura máxima das construções: 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>;
- b) Tenham como resultado a constituição de lotes com área inferior a 2000m<sup>2</sup> 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 cêrcea 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 0,80m 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 50m<sup>2</sup> 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 PNR, deverá ser observado o disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

## CAPÍTULO II

### Áreas de aptidão turística

#### Artigo 22.º

##### Caracterização

No âmbito da legislação em vigor, ficam estabelecidas cinco áreas de aptidão turística (AAT), constituindo uma disponibilidade de espaço em ordem à futura delimitação e implementação dos núcleos de desenvolvimento turístico (NDT).

#### Artigo 23.º

##### Localização

As AAT estão delimitadas na planta de ordenamento e são as seguintes:

- 1) Vale de Odre, nas proximidades de Cachopo;
- 2) Alcaria do Cume, nas proximidades de Cachopo;
- 3) Estorninhos, perto de Conceição;
- 4) Picota, nas proximidades de Tavira;
- 5) Santo Estêvão, nas proximidades do aglomerado do mesmo nome.

#### Artigo 24.º

##### Capacidade

O número total de camas para a globalidade das AAT é de 2500, assim distribuídas:

AAT1 — 300 camas;  
AAT2 — 200 camas;  
AAT3 — 500 camas;  
AAT4 — 500 camas;  
AAT5 — 1000 camas.

#### Artigo 25.º

##### Regime

1 — Até à aprovação dos NDT, as AAT não possuem o estatuto de áreas urbanizáveis, e regem-se pelo disposto neste Regulamento para as classes de espaços em que se localizam.

2 — Das AAT indicadas na planta de ordenamento susceptíveis de virem a desenvolver-se não poderão ser afectos aos NDT mais de 25% da área total.

3 — Em cada NDT a área urbanizável não pode exceder 30% do núcleo e terá em consideração as particularidades específicas da área onde se insere.

4 — Os equipamentos não edificáveis não contam como área urbanizável.

5 — A estrutura urbana e construções a prever deverão apresentar-se concentradas ou nucleadas, de forma a evitar o alastramento urbano.

6 — Cada empreendimento, conjunto ou aldeamento turístico a localizar nos NDT não deverá possuir uma área de intervenção inferior a 25 ha.

7 — Deverá ser apresentado um plano de recuperação e ou valorização paisagística do terreno não intervencionado, que contribuirá para o incremento das funções dominantes da classe de espaço em que se insere, plano esse que conterá indicações precisas quanto à execução das acções previstas e seu faseamento.

8 — Para todos os efeitos, as áreas afectas a fins urbanísticos referidas no n.º 3, depois de aprovada a localização do NDT, serão consideradas como espaços urbanizáveis.

9 — As regras urbanísticas para estas áreas são as definidas para as zonas de ocupação turística.

10 — Cada NDT poderá ser constituído por um ou mais empreendimentos, desde que articulados entre si por uma rede coerente de infra-estruturas, nomeadamente viárias.

11 — Quando o NDT comportar mais de um empreendimento, poderão existir infra-estruturas e equipamentos comuns ou de utilização comum.

12 — A Câmara Municipal promoverá acções tendo em vista a adequada localização dos NDT e o preenchimento das quotas atribuídas, em número de camas/habitantes e áreas.

13 — O empreendimento suportará os custos das infra-estruturas internas e de ligação às infra-estruturas municipais existentes nos locais indicados pela Câmara Municipal e participará nos custos dos sistemas gerais, de acordo com taxas específicas a fixar pelo município.

14 — A Câmara Municipal dará preferência à implementação dos núcleos que se distingam pelos seguintes aspectos:

- a) Ordenamento e inserção na paisagem envolvente;
- b) Integração de equipamentos de animação turística e espaços livres de qualidade;
- c) Qualidade das áreas edificadas e dos espaços verdes adjacentes;
- d) Qualidade dos acessos;
- e) Resolução inequívoca do abastecimento de água;
- f) Recolha e tratamento autónomos dos efluentes domésticos.

15 — A aprovação dos NDT carece de ratificação dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Comércio e Turismo.

### 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 a área de equipamento comercial de Vale Formoso.

Artigo 27.º

##### Edificabilidade

1 — As áreas previstas no n.º 2 do artigo 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 1000 m<sup>2</sup>;
- b) A frente de cada lote não poderá ser inferior a 25 m<sup>2</sup>;
- c) O índice volumétrico máximo é de 5 m<sup>3</sup> 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 altura máxima das construções não poderá exceder os 10 m, salvo situações justificadas pela natureza da actividade;
- g) A altura do volume edificado não poderá ultrapassar um plano de 45º definido a partir de qualquer limite do lote;
- h) O afastamento mínimo da edificação ao limite frontal do lote é de 10 m;
- 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 150 m<sup>2</sup> da área de pavimento coberto;
- l) As áreas não impermeabilizadas deverão obrigatoriamente ser alvo de tratamento paisagístico.

2 — A existência de infra-estruturas, designadamente de vias públicas de acesso pavimentadas, áreas para estacionamento 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.

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

2 — 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.

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 Ambiente e 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.

#### Artigo 36.º

##### Edificabilidade

1 — Verificadas as condições de excepção previstas no n.º 3 do artigo 8.º do presente Regulamento, as edificações ficam ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A área máxima de implementação da construção destinada à habitação é de 200 m<sup>2</sup>;
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de:
  - i) 0,01 nas áreas agrícolas preferenciais;
  - ii) 0,02 nas áreas agrícolas condicionadas;
  - iii) 0,05 nas áreas agrícolas complementares;
- c) A área máxima de impermeabilização do solo é de:
  - i) 2 % da área da parcela, com um máximo de 500 m<sup>2</sup>, nas áreas agrícolas preferenciais e condicionadas;
  - ii) 5 % da área da parcela, com um máximo de 1000 m<sup>2</sup>, nas áreas agrícolas complementares;
- d) A altura máxima dos edifícios, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, é de 6,5 m num máximo de dois pisos, não podendo o segundo exceder 60 % da área do piso inferior;
- e) O afastamento das edificações aos limites da parcela não poderá ser inferior a 20 m;
- f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados por sistema autónomo, que, no caso de coincidência com áreas de máxima infiltração, deverá possuir uma adequada depuração prévia à infiltração no solo, salvo se o interessado financiar a extensão das redes públicas e esta for também autorizada;
- g) Todas as construções deverão ter uma integração adequada na paisagem.

2 — A impossibilidade ou inconveniência da execução de soluções individuais para as infra-estruturas poderá ser motivo de inviabilização da construção.

## 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.

#### Artigo 41.º

##### Edificabilidade

1 — Verificadas as condições de excepção previstas no n.º 3 do artigo 8.º do presente Regulamento, as edificações ficam ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A área máxima de implantação da construção destinada à habitação é de 200 m<sup>2</sup>;
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de:
  - i) 0,05 nas áreas florestais de produção;
  - ii) 0,005 nas áreas florestais de uso condicionado;
- c) A área máxima de impermeabilização do solo é de:
  - i) 5 % da área da parcela, com um máximo de 1000 m<sup>2</sup>, nas áreas florestais de produção;
  - ii) 2 % da área da parcela, com um máximo de 300 m<sup>2</sup>, nas áreas florestais de uso condicionado;
- d) A altura máxima dos edifícios, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, é 6,5 m num máximo de dois pisos, não podendo o segundo exceder 60 % da área do piso inferior;
- e) O afastamento das edificações aos limites da parcela não poderá ser inferior a 20 m;

- f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados por sistema autónomo, salvo se o interessado financiar a extensão das redes públicas e esta for também autorizada;
- g) Todas as construções deverão ter uma integração adequada na paisagem.

2 — A impossibilidade ou inconveniência da execução de soluções individuais para as infra-estruturas poderá ser motivo de inviabilização da construção.

## CAPÍTULO VII

### Espaços naturais e culturais

#### Artigo 42.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 43.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 44.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 45.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 46.º

##### Caracterização

As áreas de protecção ao património edificado são constituídas por monumentos, sítios, edificados, construções ou conjuntos edifi-

cados, que, pelas suas características, possuem um reconhecido interesse arquitectónico, paisagístico, histórico ou etnográfico, classificados, em vias de classificação ou a classificar.

#### Artigo 47.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 montantes serranos as achadas 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 VIII

### Espaços-canais e de protecção às infra-estruturas

Artigo 48.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 49.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 50.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: 5 m;
- 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 51.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 52.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 53.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 lixo 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.ºs 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 54.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 200 m, 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 5 m de largura.

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

## SECÇÃO III

## Rede eléctrica

## Artigo 55.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 IX

## Espaços de equipamentos

## Artigo 56.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, sem que hajam 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.

## Artigo 57.º

## Parques de sucata, vazadouros de entulho e aterros sanitários

1 — A localização dos parques de sucata, vazadouros de entulho e 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;

- b) A menos de 100 m das estradas municipais e de 50 m das restantes vias.

3 — É expressamente proibida a instalação de parques de sucatas, vazadouros de entulhos e aterros sanitários na área do PNRF, tal como é definido no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

## TÍTULO III

## Unidades operativas de planeamento e gestão

## Artigo 58.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.

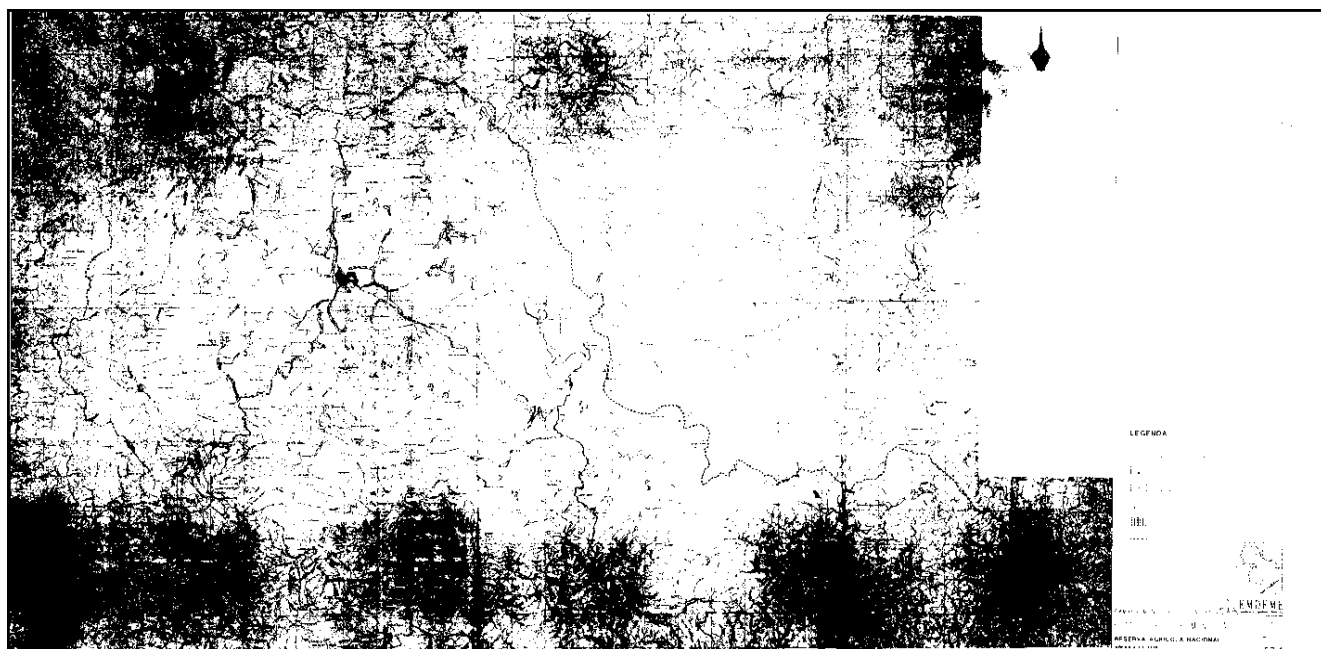
3 — Os índices e parâmetros urbanísticos, bem como o regime de cedências, serão fixados individualmente para cada UOPG, pelo que logo que os planos que as abrangem estejam elaborados e plenamente eficazes, as áreas nelas incluídas passam a reger-se pelas respectivas disposições regulamentares.

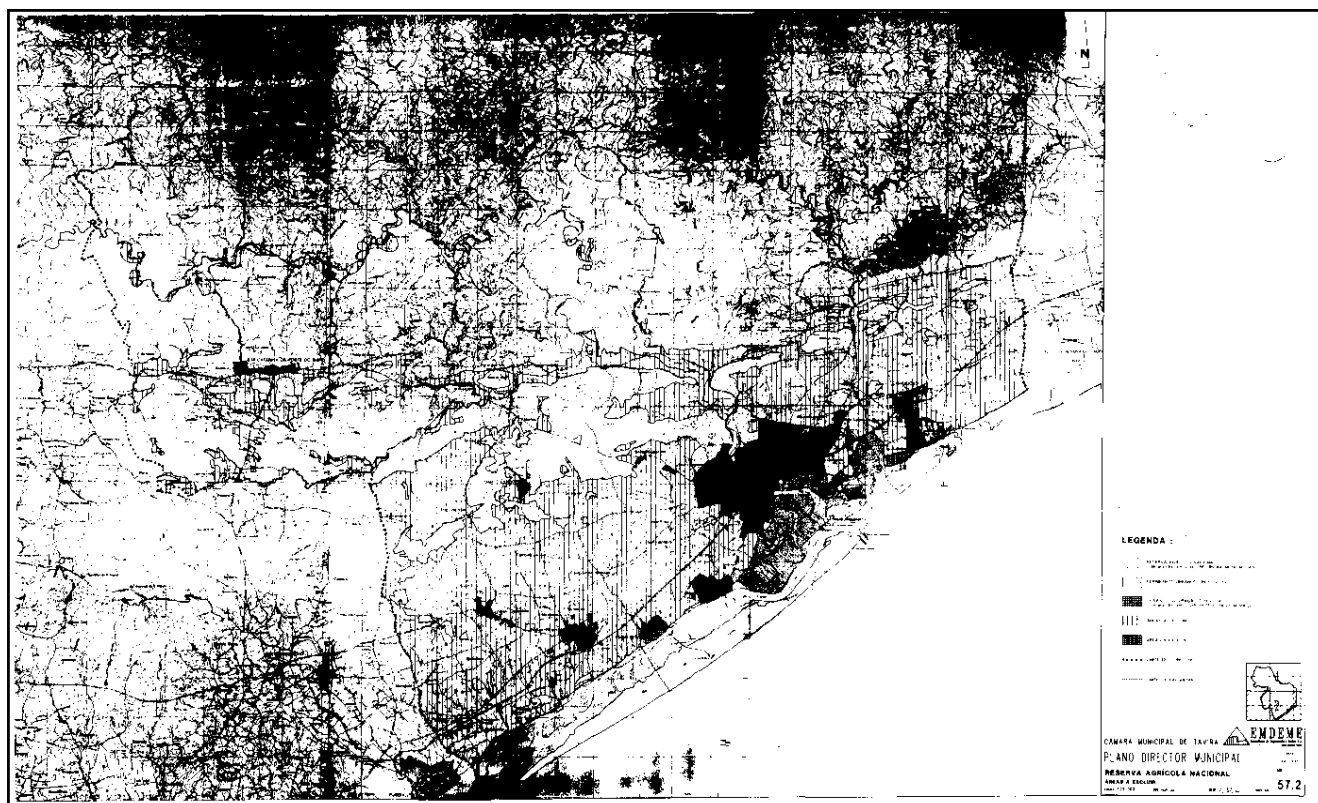
## TÍTULO IV

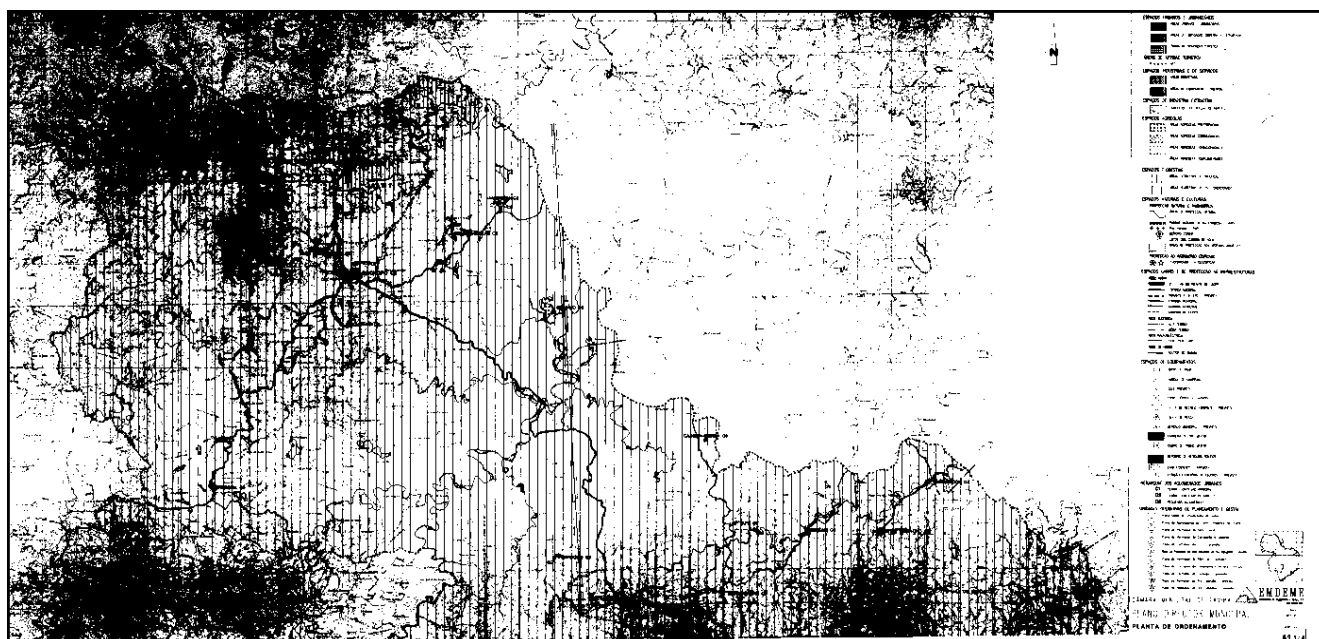
## Disposições finais

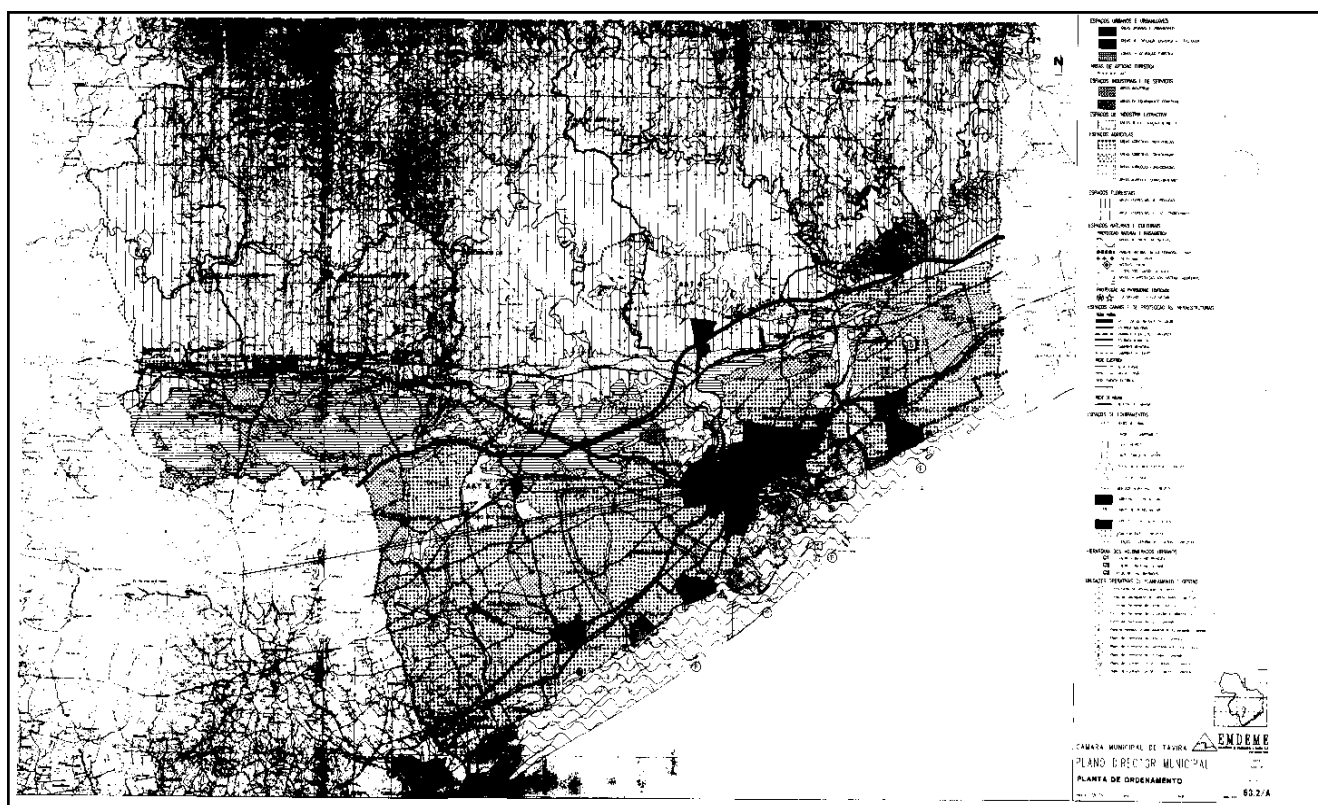
## Artigo 59.º

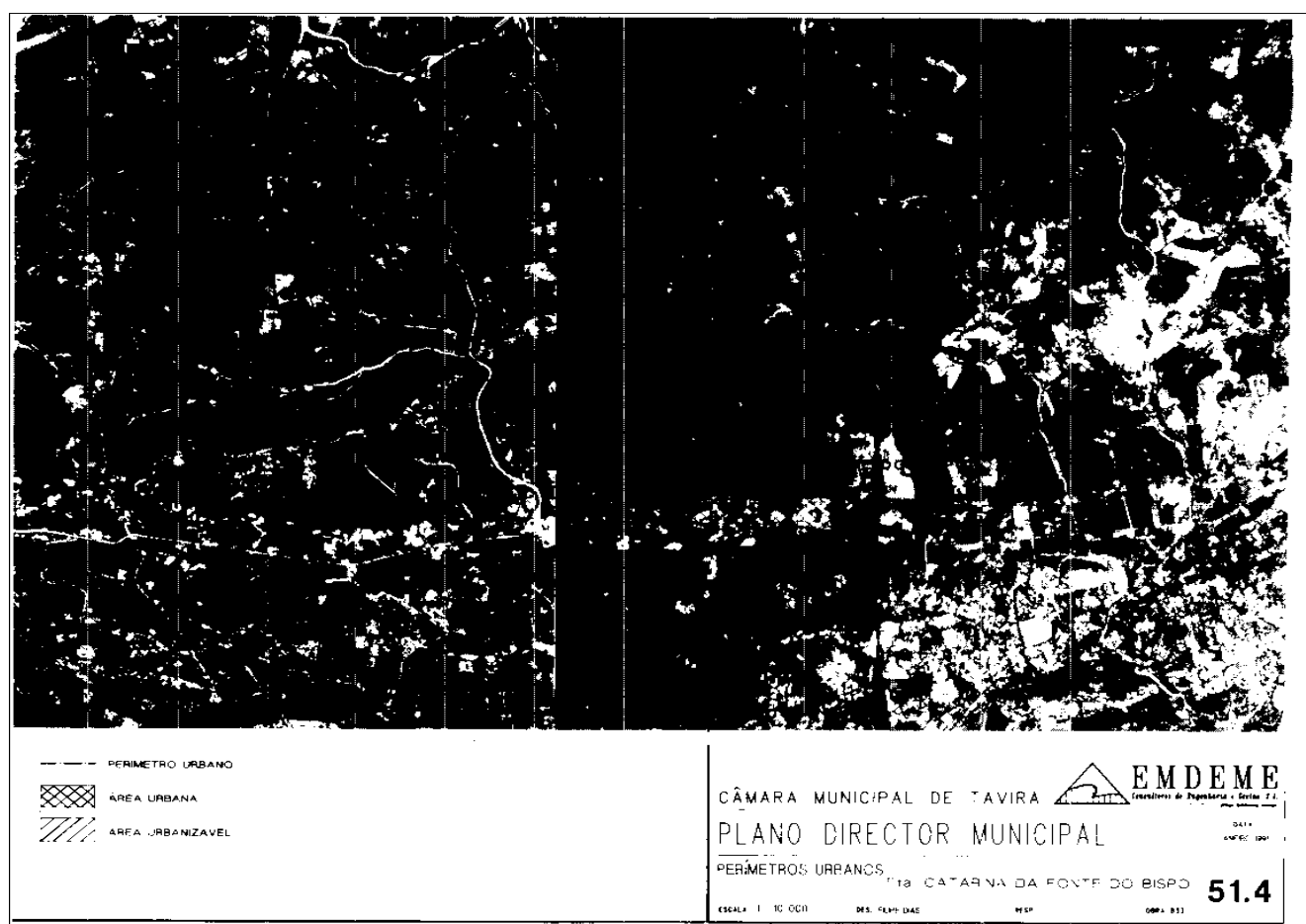
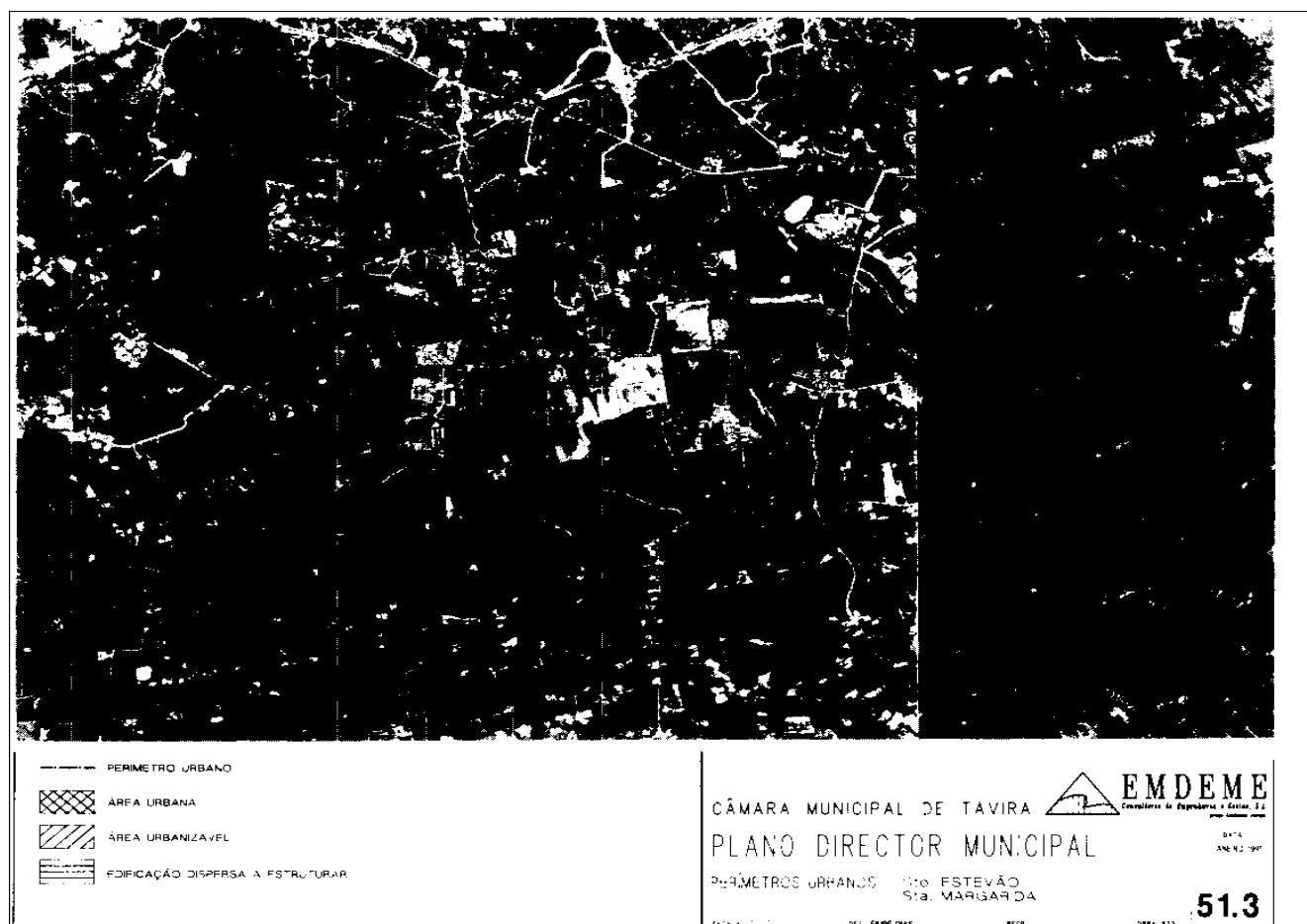
As disposições do presente Regulamento não prejudicam a permanência de direitos conferidos, constituídos e não afectados de caducidade ou prescrição, nomeadamente pelos alvarás de loteamento em vigor.

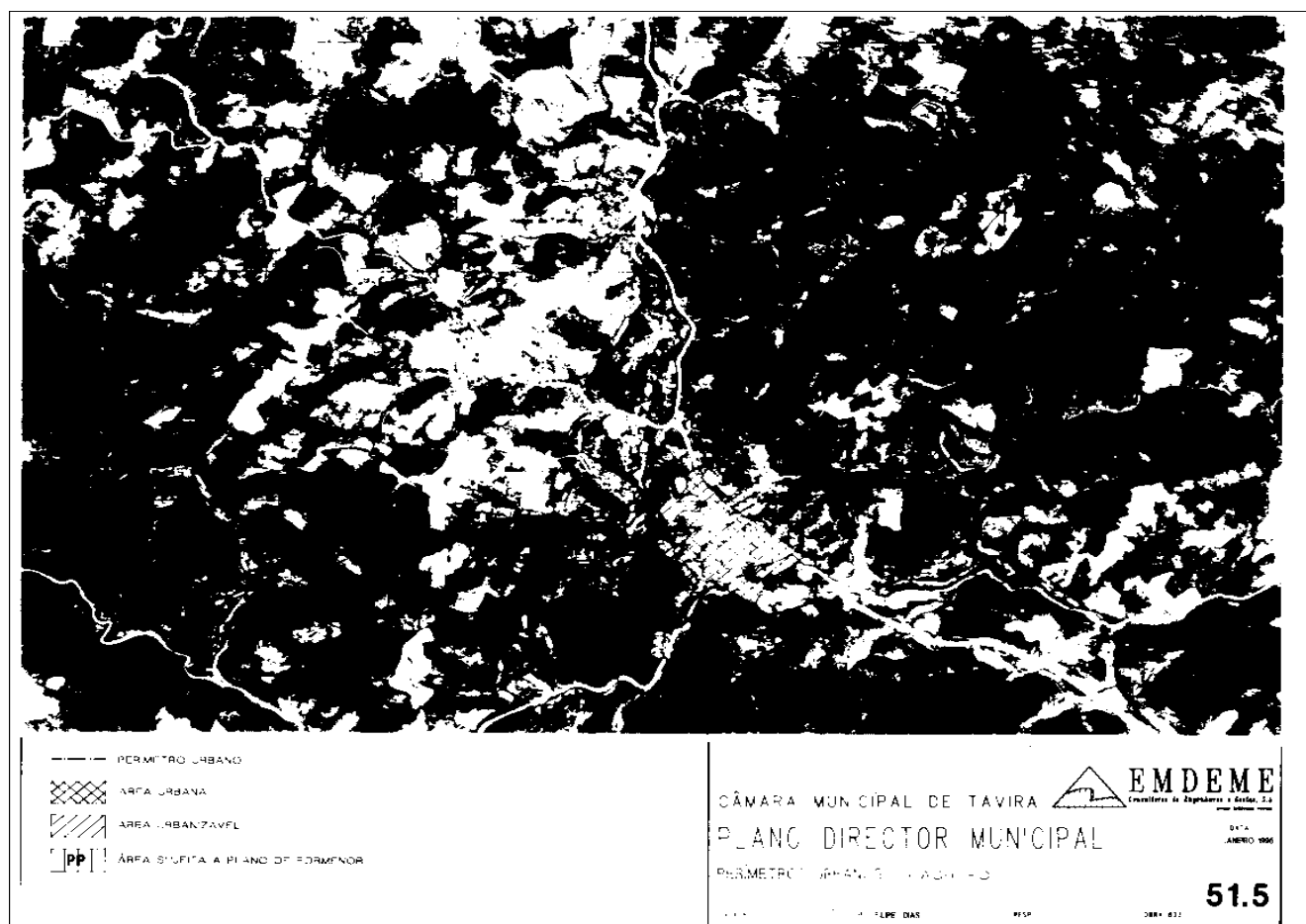


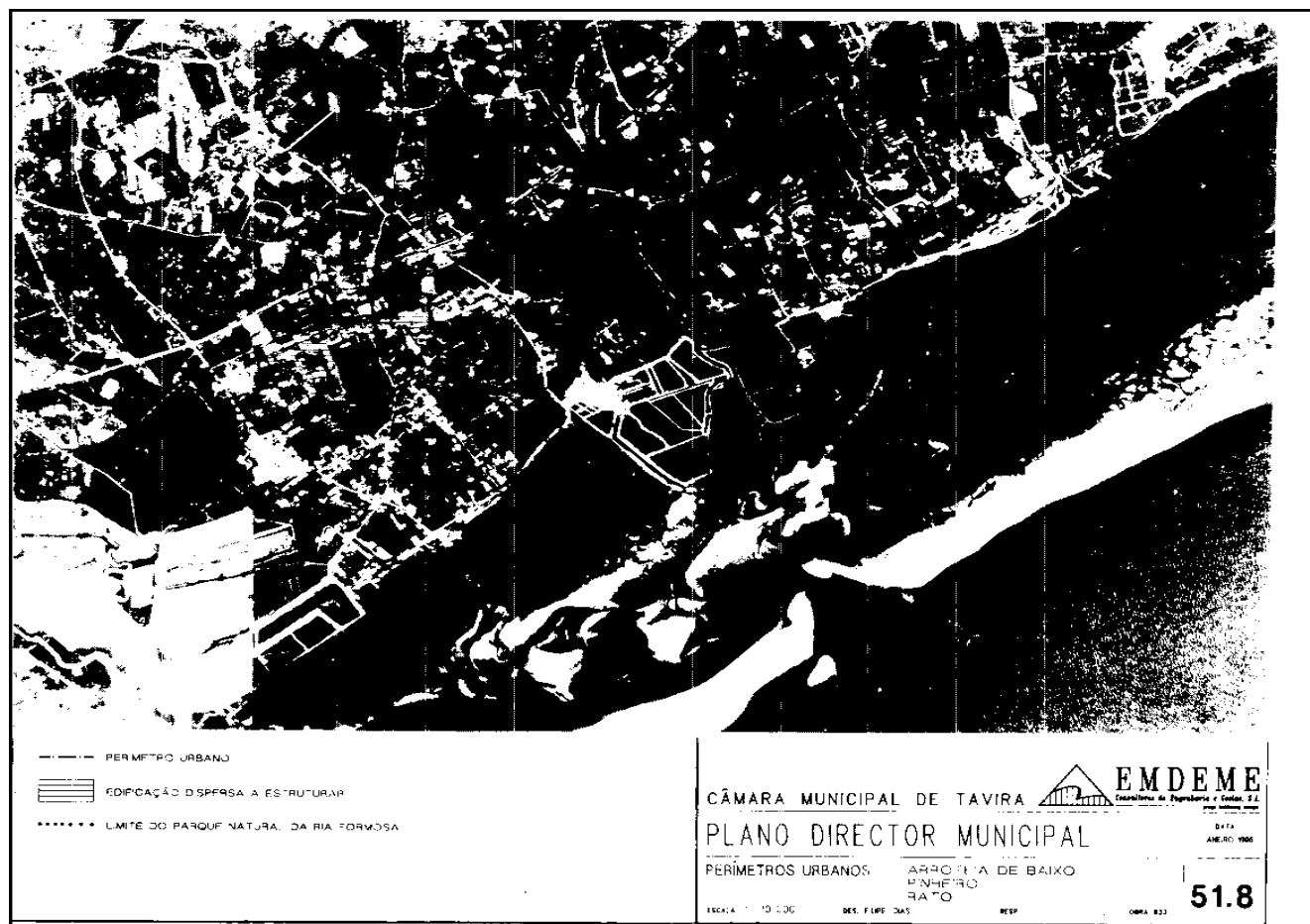














O Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, *António Carlos dos Santos*.