

acesso para provimento de uma vaga de monitor da carreira de informática do quadro único do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, aprovado pela Port. 351/87, de 29-4, dotação da Inspeção-Geral da Administração do Território, aberto por aviso publicado no *DR*, 2.ª, 187, de 14-8-90, será, na data da publicação do presente aviso no *DR*, afixada nas instalações da Inspeção-Geral da Administração do Território, sitas na Avenida de D. Carlos I, 134, 6.º, em Lisboa, e enviada aos candidatos sob registo do correio.

2 — Os candidatos podem interpor recurso do acto de homologação da lista classificativa, de acordo com o art. 34.º do Dec.-Lei 498/88, de 30-12.

23-11-90. — O Presidente do Júri, *J. V. Gomes de Almeida*.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Direcção-Geral do Ordenamento do Território

Por despacho do subdirector-geral para o Equipamento de 15-11-90, por delegação:

Maria Virgínia Goes Mendes da Graça Pereira Alves, técnica superior de 1.ª classe do quadro único do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, afecta a esta Direcção-Geral — autorizada a recuperar a remuneração de exercício perdido (oito dias), no corrente ano, por motivo de doença. (Não está sujeito a fiscalização prévia do TC.)

20-11-90. — Pelo Director-Geral, *Victor Manuel Carvalho Melo*.

Por despachos do subdirector-geral para o Equipamento de 16-11-90, por delegação:

Autorizada a recuperação da remuneração de exercício perdido, no ano em curso, aos seguintes funcionários do quadro único do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, affectos a esta Direcção-Geral:

Catarina Rosa Oliveira Fazeres Almeida Costa, escriturária-dactilógrafa — 14 dias.

António Martins da Palma, auxiliar administrativo — 30 dias.

(Não estão sujeitos a fiscalização prévia do TC).

21-11-90. — Pelo Director-Geral, *Victor Manuel Carvalho Melo*.

Declaração. — Torna-se público que o Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, por despacho de 7-9-90, proferido ao abrigo da delegação de competências conferida pelo Desp. MPAT 90/87, publicado no *DR*, 2.ª, de 2-9-87, ratificou o Plano Geral de Urbanização de Tavira, à excepção das zonas identificadas como C1, C7, C9 e C10, por as mesmas abrangerem solos da reserva agrícola nacional, aprovado pela respectiva Assembleia Municipal em 13-6-83.

22-11-90. — Pelo Director-Geral, *Victor Manuel Carvalho Melo*.

Comissão de Coordenação da Região do Centro

Por despacho de 10-10-90 do Ministro do Planeamento e da Administração do Território:

Armando Baptista da Silva Afonso, director regional do Ambiente e Recursos Naturais, exercendo funções de vice-presidente desta Comissão de Coordenação em regime de substituição — exonerado, a seu pedido, de todos os cargos em que se encontrava nomeado, com efeitos a partir de 1-10-90.

22-10-90. — O Administrador, *Júlio do Carvalho*.

Por despacho do presidente da Comissão de Coordenação da Região do Centro de 7-8-90:

Nuno Miguel Mesquita Rodrigues Branco, técnico auxiliar de 2.ª classe contratado a termo certo — autorizada a rescisão do contrato, com efeitos a partir de 6-9-90.

Por despacho do presidente da Comissão de Coordenação da Região do Centro de 8-11-90:

João de Oliveira Rodrigues, técnico superior de 2.ª classe contratado a termo certo — autorizada a rescisão do contrato, com efeitos a partir de 30-11-90.

Pedro Manuel Coutinho Pereira Caldas, técnico-adjunto de 2.ª classe contratado a termo certo — autorizada a rescisão do contrato, com efeitos a partir de 5-12-90.

12-11-90. — O Administrador, *Júlio do Carvalho*.

Por despacho de 8-7-90 do presidente da Comissão de Coordenação da Região do Centro:

Joaquim Manuel da Silva Antunes, técnico-adjunto principal do quadro único do MPAT, afecto à dotação da CCRC, GAT de Coimbra — exonerado, a seu pedido, com efeitos a partir de 8-7-90.

20-11-90. — O Administrador, *Júlio do Carvalho*.

Aviso. — Nos termos do art. 24.º, n.º 1, do Dec.-Lei 498/88, de 30-12, faz-se público que a lista de candidatos ao concurso interno geral de acesso para a categoria de técnico superior de 1.ª classe, publicado no *DR*, 2.ª, 250, de 29-10-90, do quadro único do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, dotação da CCRC, se encontra afixada na sede da Comissão de Coordenação da Região do Centro, Rua de Bernardim Ribeiro, 80 — 3000 Coimbra, onde poderá ser consultada.

14-11-90. — O Administrador, *Júlio do Carvalho*.

Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo

Por despacho de 31-10-90 do presidente da Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo:

João Paulo Carvalho de Aragão e Pina, terceiro-oficial, em regime de contrato a termo certo, na Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo — autorizada a rescisão do contrato com início em 17-11-90.

7-11-90. — Pelo Presidente, *José Salter Cid*.

Comissão de Coordenação da Região do Algarve

Por despacho do secretário-geral do Ministério do Planeamento e Administração do Território de 12-9-90:

Contratados, em regime de contrato administrativo de provimento, com efeitos a partir da data da publicação do presente aviso no *DR*, precedendo concursos externos, os seguintes estagiários, com vista ao preenchimento de lugares vagos de técnico superior de 2.ª classe do quadro único do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, ficando affectados à Comissão de Coordenação da Região do Algarve e gabinetes de apoio técnico da região:

Comissão de Coordenação da Região do Algarve

Antónia Maria Adrião Garcia Vargues.

Paulo Jorge Rocha Vieira.

Maria Alexandra Gomes Costa.

Zélia Maria Ponte Martins.

Gabinetes de apoio técnico

Armando Daniel dos Reis (GAT de Faro).

Maria Antónia Martins do Nascimento (GAT de Tavira).

(Vistos, TC, 26, 30, 31-10 e 8-11-90.)

15-11-90. — O Presidente, *David de Oliveira Assoreira*.

SECRETARIA DE ESTADO DO PLANEAMENTO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Direcção-Geral do Desenvolvimento Regional

Por despacho de 18-10-90 da Secretária de Estado do Planeamento e do Desenvolvimento Regional:

Nuno Alexandre Gouveia de Sousa Neves — contratado, ao abrigo do Dec.-Lei 365/88, de 14-10, por urgente conveniência de serviço, para exercer, na Direcção-Geral do Desenvolvimento Regional, funções equiparadas às de técnico auxiliar especialista, cujo início ocorreu em 18-10-90.

(Visto, TC, 9-11-90. São devidos emolumentos.)

19-11-90. — Pelo Director-Geral, *Luís Madureira Pires*.

Declaração. — Em aditamento à declaração publicada no *DR*, 2.ª, 282, de 7-12-90, a p. 13 324, que tornou pública a ratificação do Plano Geral de Urbanização de Tavira, em anexo se publicam os respectivos regulamento, planta de síntese e planta de regulamento.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral registou o referido plano com o n.º 05.08.14.05/1-92, em 8-1-92.

27-1-92. — O Director-Geral, em substituição, *Vitor Manuel Carvalho Melo*.

Regulamento do Plano Geral de Urbanização de Tavira

Introdução

O presente regulamento do Plano Geral de Urbanização de Tavira estabelece as disposições gerais referentes ao uso do solo e implementação do plano para cada uma das zonas delimitadas.

O regulamento que se segue é constituído por várias partes:

1.ª parte — disposições gerais e definições, elementos constitutivos do plano.

2.ª parte — regulamentação geral aplicável a toda a área de intervenção.

3.ª parte — disposições e regulamento específico das diferentes zonas nas quais se definem as orientações e normas de utilização do solo e demais condicionamentos.

4.ª parte — realização do plano:

Define em linhas gerais o conteúdo e matéria a que deverão obedecer os alvarás de loteamento, as normas e critérios de ocupação das propriedades rústicas, as áreas de cedência obrigatória para domínio privado da Câmara Municipal de Tavira e as condições de permuta de terrenos.

Em anexo a este capítulo estabeleceram-se ainda algumas disposições a que deverão obedecer os projectos de loteamento e arquitectura no concelho de Tavira.

1.ª parte — definições e elementos constitutivos do plano

Artigo 1.º

A zona de intervenção do Plano Geral de Urbanização de Tavira é a constante das plantas anexas a este regulamento. Os seus limites definem-se como se segue:

A norte e poente — acompanha a estrada nacional n.º 125 (variante);

A nascente — o limite segue a linha que atravessa as salinas existentes;

A sul — acompanha desde o cemitério até à zona de expansão prevista, passa pela Estação Agrária de Tavira e segue na direcção nascente-poente, prolongando-se pelos extremos das propriedades das Quintas da Saúde e Santo António, até à Horta do Cabeço.

Artigo 2.º

O Plano Geral de Urbanização, elaborado de acordo com os termos dos Decs.-Leis 560/71 e 561/71, é composto pelos seguintes elementos gráficos e escritos:

1) Inquérito e análise da situação existente com diagnóstico e hipóteses de evolução para a área de intervenção, contendo uma parte escrita de páginas em formato A4 e uma parte gráfica constituída por cartas desenhadas, e datada de 1978;

2) Plano Geral de Urbanização — proposta, contendo uma parte escrita, descrição do plano e regulamento de aplicação do plano enunciado (constando de páginas escritas em formato A4), e um conjunto de cartas desenhadas constituindo as peças de apresentação e zonamento do plano.

Artigo 3.º

Todas as obras a realizar na área de intervenção (AI), quer de iniciativa privada, quer de iniciativa pública, obedecerão obrigatoriamente às disposições do presente regulamento e demais disposições escritas e gráficas do plano.

Artigo 4.º

O plano indica não só as condições a que ficam sujeitos os terrenos abrangidos pelas várias zonas, mas também as formas de protecção a respeitar. Fazem também parte deste regulamento as legislações específicas, nomeadamente sobre loteamento, edificação urbana, sinalização e licenciamento.

Artigo 5.º

Definições

Para o entendimento prévio das disposições contidas no presente regulamento considerem-se as seguintes definições:

1 — Superfície total — entende-se por superfície total de uma determinada área que engloba um ou mais prédios rústicos, a superfície medida pelos limites dos prédios rústicos que formam a respectiva área;

2 — Área de terreno utilizável — entende-se por área de terreno utilizável a área constituindo parte ou o todo de uma parcela rústica e definida em plano como urbana.

Inclui as áreas de implantação dos edifícios e construções, as áreas necessárias para as infra-estruturas, implantação de vias e de acessos e serviços públicos e sociais e demais espaços complementares das zonas construídas.

Dentro da área de terreno utilizável temos a distinguir:

2.1 — Áreas de implantação de construções — destinadas à implantação de edifícios habitacionais ou outros e vias de acesso e serviços directamente ligados aos edifícios, tais como:

- a) Vias para peões ou trânsito automóvel de acesso, passeios, largos, etc.;
- b) Parques de estacionamento público de apoio às construções;
- c) Infra-estruturas urbanas;
- d) Logradouros públicos de interesse colectivo relacionado directamente com as construções.

As zonas urbanas poderão subdividir-se em:

ZC — Zonas consideradas;

ZR — Zonas a reestruturar por preenchimento do tecido urbano ou alteração da malha urbana existente;

ZE — Zonas de expansão habitacional.

2.2 — Áreas para equipamentos e espaços complementares — destinam-se à instalação de equipamentos públicos ou de interesse colectivo e demais espaços de protecção, defesa e enquadramento das zonas edificadas, nomeadamente:

- a) EC — Equipamentos colectivos (creches, jardins de infância, escolas primárias, preparatórias, secundárias, serviços públicos, desportivos, cívicos, culturais, etc.);
- b) ZV — Zonas verdes públicas (parques e jardins urbanos, logradouros colectivos e zonas livres públicas);
- c) ZP — Zonas de protecção ou espaços complementares de protecção (defesa e enquadramento ou protecção das zonas urbanas ou de edifícios e imóveis de interesse público ou monumentos nacionais).

3 — IOS (Índice de ocupação do solo) — é a relação que exprime o número de metros quadrados da totalidade da área de implantação pela edificação por metro quadrado da área do lote. No caso de não ser aplicado ao lote, será a relação entre a superfície de implantação pela área de terreno utilizável.

4 — COS (Coeficiente de ocupação do solo) — é a relação que exprime a superfície total do pavimento (SP) pela área de terreno utilizável.

5 — SP (Superfície total do pavimento) — para os edifícios a construir, ou já construídos, entende-se por superfície total de pavimento a soma das áreas brutas de todos os pisos, incluindo caixas de escada e elevadores, quer estes se situem abaixo ou acima do solo.

6 — Altura da fachada — entende-se por altura da fachada a dimensão vertical da construção, contada a partir da cota média do passeio ou arruamento junto ao edifício até à linha de beirado ou platibanda.

7 — Altura total — a altura total de um edifício é a altura acima do ponto de cota média do passeio ou arruamento junto ao edifício até ao ponto mais alto da construção.

8 — Loteamento urbano — designa-se por loteamento urbano um projecto de loteamento de acordo com as disposições previstas nos Decs.-Leis 560/71, 561/71 e 794/76.

O loteamento urbano poderá ser definido por um plano de pormenor, elaborado por iniciativa da Câmara Municipal ou, na sua ausência, elaborado por iniciativa particular mediante a apresentação de um projecto de loteamento. Este projecto deverá ser elaborado de acordo com as disposições que se anexam a este regulamento — 4.ª parte — realização do plano.

2.ª parte — regulamento geral — aplicável a toda a área de intervenção

Artigo 1.º

Condições de construção dos edifícios

1 — Nenhum edifício poderá ser construído em qualquer zona do plano, independentemente do uso a que se destina e da sua localização, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Tavira.

Ficam expressamente proibidas, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Tavira:

- Construções de novos edifícios, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações já existentes, nomeadamente de alojamentos e construções precárias de qualquer ordem, mesmo que destinadas a comércio ou exploração hoteleira de pequena dimensão (desde que não sejam expressamente autorizadas pela Câmara Municipal de Tavira);
- Alterações importantes, por meio de aterros ou escavações, à configuração geral do terreno, nomeadamente a abertura de vias ou caminhos e a movimentação de terras;
- Derrube de árvores em maciço ou isoladamente e destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

2 — Nenhum edifício poderá ser construído em toda a área do plano sem que tenham sido construídos previamente os arruamentos de acesso ou contíguos ao lote.

Não serão de autorizar as construções de edifícios em zonas em que não se verifiquem as necessárias condições de segurança e estabilidade.

Artigo 2.º

Estacionamento obrigatório

Sem prejuízo das disposições estabelecidas no capítulo referente a cada uma das zonas, ficam regulamentadas as condições de estacionamento a prever na área de intervenção (AI).

Deste modo, foi definido o seguinte:

- Nas zonas destinadas a construções habitacionais deverá ser previsto estacionamento no interior do lote na proporção de 1 carro por fogo;
- Nas áreas destinadas à instalação de actividades terciárias em geral, deverá ser previsto estacionamento automóvel na proporção de 1 m² por cada 5 m² de superfície de pavimento;
- Nas instalações hoteleiras a localizar na zona urbana é obrigatório prever uma área de estacionamento de 30 m² por cada 3 quartos de hóspedes;
- Nas salas de espectáculos e outros locais públicos de reunião, deverão prever-se 25 m² de área de estacionamento por cada 25 lugares.

Artigo 3.º

Tratamento de terrenos não edificados

1 — Os terrenos não ocupados com edificações públicas ou privadas deverão ser objecto de arranjo paisagístico, por forma a salvaguardar o aspecto e qualidade da paisagem e dos sítios.

2 — A instalação de estaleiros de obras deverá fazer-se por forma a não provocar a destruição do arvoredo existente e a não alterar a topografia local.

3 — São expressamente proibidas na zona do plano a descarga de entulho de qualquer tipo, a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de materiais de qualquer tipo.

Artigo 4.º

Qualidade da arquitectura

Embora nas zonas mais sensíveis sejam indicadas neste regulamento características a respeitar quanto à qualidade de arquitectura, a Câmara Municipal de Tavira, através de regulamentação de pormenor por si elaborada, deverá indicar as especificações a que deverão obedecer os edifícios e demais construções nas áreas urbanas ou exigir a especificação de um regulamento a iniciativas privadas em zonas de expansão urbana, nomeadamente quanto a:

- Características volumétricas e construtivas;
- Materiais a utilizar no exterior dos edifícios, em rebocos, coberturas, vãos, aberturas, etc.;
- Tipologias e características das construções e espaços exteriores públicos.

Artigo 5.º

Características gerais do edificado

1 — Nas zonas urbanas consolidadas (ZUC) e a renovar (ZUR), os afastamentos entre as fachadas dos edifícios não poderão ser inferiores aos que se verificam entre os volumes construídos existentes, exceptuando-se os casos previstos no n.º 2 deste artigo.

2 — A deslocação dos planos marginais e a rectificação dos alinhamentos ou manutenção dos mesmos sem prévia autorização da Câmara Municipal de Tavira só será admitida em zonas urbanas consolidadas (ZUC) ou a renovar (ZUR) desde que previsto em plano de pormenor elaborado pelo Município.

3 — Nos casos de construções novas, excluídos os casos referidos nos n.ºs 1 e 2, a distância mínima absoluta entre fachadas de edificações nas quais existam vãos de compartimento de habitação não poderá ser inferior a 10 m, conforme se estabelece no artigo 60.º do RGEU.

Nos casos em que apenas na fachada de uma das edificações existam vãos de compartimento de habitação e se trate de edifícios com um ou, no máximo, dois pisos, a distância mínima referida no parágrafo anterior poderá ser reduzida para 6 m desde que seja respeitado o artigo 59.º do RGEU (45.º).

4 — Nas zonas urbanas de expansão (ZUE), a distância mínima entre fachadas de edifícios de ambos os lados de vias de circulação automóvel, com exclusão dos impasses ou das vias de acesso aos estabelecimentos privados, deve corresponder à largura da faixa de circulação acrescentada de:

- 5 m para cada lado da via, quando a faixa de circulação tenha largura igual ou inferior a 8 m;
- 7,5 m para cada lado da via, quando a faixa de circulação tenha largura compreendida entre 8 m e 15 m;
- 10 m para cada lado da via, quando a faixa de circulação tenha largura superior a 15 m.

5 — Nas construções em banda contínua, a profundidade destas (medida na perpendicular do plano marginal) não poderá ser superior a 12 m se os edifícios se destinarem a habitação, e 15 m se os edifícios se destinarem a escritórios ou serviços.

Excepção-se todos os casos não habitacionais, desde que previstos em plano de pormenor ou definidos no presente regulamento.

6 — A altura máxima dos edifícios será definida em função da largura dos arruamentos adjacentes, sem prejuízo do disposto no presente regulamento, e não serão permitidas tolerâncias especiais, nos gavetos ou tirando partido de praças, praças, jardins públicos ou outros espaços considerados como incorporados na via pública, a menos que se trate de estudos de conjunto objecto de plano de pormenor aprovado.

Artigo 6.º

Infra-estruturas

1 — Energia eléctrica e telecomunicações — a instalação das redes de energia eléctrica e telefónica deverá ser feita em cabo subterrâneo.

2 — Saneamento básico:

2.1 — Todas as construções serão obrigadas a ter ligação à rede geral de esgotos e abastecimento de águas do Município.

2.2 — A título transitório, e enquanto a rede geral de saneamento e abastecimento de água prevista neste plano não estiver concluída, admite-se

nas zonas em que ainda não existam infra-estruturas, a instalação de fossas sépticas, desde que devidamente fiscalizadas.

2.3 — A instalação de água e esgotos deverá preceder a construção de edifícios, salvo expressa autorização da Câmara Municipal de Tavira e dos seus Serviços Municipalizados de Água e Saneamento.

2.4 — É obrigatória a obtenção de autorização para a ligação às redes públicas em todo o território abrangido pelo Plano Geral de Urbanização, sobretudo nas zonas de garagens, estações de serviço ou quaisquer outros estabelecimentos que rejeitem líquidos residuais perigosos.

O interessado deve submeter ao exame das autoridades competentes uma lista indicativa da natureza e qualidade dos resíduos que serão canalizados para a rede pública de esgotos.

A autorização de ligação pode ser recusada, total ou parcialmente, sempre que a quantidade de líquidos residuais não possa ser totalmente evacuada pela rede pública.

Artigo 7.º

Acessos e vias de serviço

Todos os terrenos e construções devem ser servidos por vias públicas conforme as necessidades e de acordo com os regulamentos em vigor. O acesso aos terrenos está ainda sujeito às seguintes condições:

- 1) Cada terreno deve possuir uma frente para a via pública com largura mínima de 7,5 m;
- 2) Quando são em impasse, as vias públicas devem no seu extremo permitir aos veículos a manobra de meia volta.
Toda a construção deve ser acessível aos veículos de protecção civil, luta contra incêndios, recolha de lixo, etc.;
- 3) Os acessos, os estacionamento, bem como os locais de carga e de descarga ou de manutenção que servem as construções e instalações, não devem entrar a circulação dos veículos na via pública. Os acessos devem garantir boa visibilidade.
Sempre que necessário serão obrigatoriamente sinalizados.
No caso de loteamento ou divisão fundiária, pode ser imposta a criação de parques de estacionamento comuns a vários lotes.

Artigo 8.º

Implantação de construções em relação ao limite separativo

1 — As habitações guardarão afastamentos mínimos de 3 m em relação ao limite separativo da propriedade com vias urbanas, exceptuando-se nas zonas em que o presente regulamento obriga ao alinhamento em relação às construções existentes ou se o seu piso estiver pelo menos a 3 m acima do plano da via pública.

2 — As habitações também guardarão afastamentos mínimos de 3 m em relação aos limites separativos laterais da propriedade, salvo se a habitação estiver integrada com outras construções em banda ou for geminada e apenas nos limites onde a construção encosta à outra.

3 — Em relação aos limites separativos de tardoz da propriedade, a habitação manterá afastamentos mínimos de 6 m.

Artigo 9.º

Áreas non aedificandi e áreas de protecção

1 — O presente regulamento estabelece as seguintes áreas *non aedificandi* para a área de intervenção do Plano Geral de Urbanização de Tavira:

- Estrada nacional n.º 125 (variante) — 50 m para cada lado do eixo da via;
- Caminhos de ferro — 25 m para cada lado do eixo da via;
- Envolv. à cidade — 12 m para cada lado a partir do eixo da via (a);
- Estrada Municipal de Santa Luzia — 10 m para cada lado a partir do eixo da via (a);
- Margens do rio Gilão — toda a zona compreendida entre as estradas municipais de ambas as margens em direcção à Asseca e os limites do rio Gilão (a).

2 — A passagem de linhas de alta tensão para uma zona condiciona a altura e localização das construções a implantar, de tal forma que não se aproximem a menos de 5 m dessas linhas de transporte de energia eléctrica.

(a) Exceptua-se a obrigatoriedade desta área de protecção para as construções já existentes.

Artigo 10.º

Publicidade

É proibido todo e qualquer tipo de publicidade nas estradas ou sobre as vias públicas, quando não integrada em edifícios e devidamente autorizada pela Câmara Municipal de Tavira.

Artigo 11.º

Suspensão de obras

1 — A Câmara Municipal de Tavira poderá suspender as licenças de obra concedidas, sempre que a descoberta de achados arqueológicos durante as respectivas obras o justifique, sendo obrigatório o acompanhamento das partes restantes da obra pelos organismos competentes.

2 — A Câmara Municipal de Tavira poderá recusar a aprovação de projectos de arquitectura sempre que estes não revelem a necessária qualidade e características definidas neste plano geral ou em plano de pormenor nas respectivas zonas.

3 — A Câmara Municipal de Tavira poderá suspender as licenças de obra concedidas sempre que a execução da obra não cumpra as disposições contidas no respectivo projecto.

Artigo 12.º

Alterações e bonificações ao regulamento

Poderão ser admitidas alterações a este regulamento em termos de bonificações especiais, a fixar oportunamente pelo Município como aditamento ao regulamento, quando os projectos incluam, de forma relevante, equipamento de interesse colectivo, espaços públicos ou estacionamento livre.

Artigo 13.º

Protecção e defesa do património arqueológico, arquitectónico e urbano existente

1 — Neste Plano Geral de Urbanização encontra-se incluída uma carta de protecção e defesa do património que assinala, dentro da área urbana da cidade de Tavira, todos os edifícios notáveis ou com carácter evocativo nos seguintes grupos:

- a) Edifícios de interesse público ou monumentos nacionais e áreas de protecção (de acordo com decreto-lei);
- b) Edifícios a classificar;
- c) Conjuntos urbanos a defender e preservar;
- d) Espaços urbanos a preservar, os quais serão entendidos como peças isoladas ou no seu conjunto urbano de valor.

2 — Nesta classificação foram incluídos todos os edifícios de valor, independentemente do seu estado de conservação ou adulteração, a fim de possibilitar a recuperação do património existente, obedecendo a regulamentação específica descrita nas diferentes zonas deste regulamento.

3 — Claro se toma que os esquemas urbanos de renovação ou de expansão da cidade que, em função do Plano Geral de Urbanização, venham a ser estudados nas suas proximidades, os considerarão no seu valor fundamental a preservar e valorizar, bem como na sua integração urbana.

Artigo 14.º

As disposições que regulamentam a construção no território abrangido pelo presente plano diferem segundo os seguintes sectores:

- 1) Na margem direita: sectores A-C-D e E;
- 2) Na margem esquerda: sectores B-F-G e H.

Todos eles referenciados na plana de zonamento e articulados numa unidade que constitui a área do plano. Cada um dos sectores que se

enunciam seguidamente subdividem-se em zonas com o respectivo regulamento específico.

Sector A — corresponde à parte antiga da cidade de Tavira, na margem direita do rio Gilão. Este sector é uma área urbana consolidada e deverá ser reestruturada e melhorada nos seus espaços públicos e edificações.

Sector B — corresponde à parte antiga da cidade de Tavira na margem esquerda do rio Gilão. Este sector é uma área urbana consolidada e deverá ser reestruturada e melhorada nos seus espaços públicos e edificações.

Sector C — zona urbana de expansão habitacional (ZUE), compreendida entre a estrada municipal em direcção de Santa Luzia, o sector A e a margem do rio. Nele estão englobados os planos previstos para a Horta d'El Rei, Campo da Atalaia e todos os terrenos envolventes à Quinta de Santo António.

Sector D — localizado a sul do aglomerado urbano, entre a estrada municipal para Santa Luzia e a estrada nacional n.º 125. É uma zona directamente influenciada pela Estação Agrária existente, compreendendo ainda a renovação da Avenida de Mateus Teixeira e a expansão prevista da Quinta da Saúde.

Sector E — toda a área da margem direita compreendida entre a linha do caminho de ferro e a faixa de protecção à estrada nacional n.º 125. Engloba ainda algumas áreas de expansão habitacional já previstas e localizadas a poente do sector A.

Sector F — sector de reserva semi-rural a norte da linha de caminho de ferro, compreendendo ainda a expansão habitacional prevista na Porta Nova.

Sector G — sector habitacional de expansão da Quinta do Carmo e Horta do Carmo, estendendo-se pelos limites indicados entre o sector B e a via envolvente proposta na direcção sul-norte.

Sector H — sector directamente influenciado pela zona industrial e das salinas, compreendendo ainda o parque municipal e a feira da cidade.

3.ª parte — regulamentação sectorial

Sector A — Área antiga na margem do rio Gilão

1 — Este sector engloba toda a área urbana antiga e histórica da cidade de Tavira na margem direita do rio Gilão. Inclui também a área central ou centro da cidade.

2 — Este sector destina-se essencialmente:

A utilização residencial;

A utilização turística e recreativa;

A um conjunto de equipamentos, serviços públicos e privados e a instalações comerciais ou terciárias compatíveis com a vocação e características da área central deste sector.

3 — Zonamento — no sector A é fixado o seguinte zonamento em conformidade com os respectivos elementos gráficos:

Zona A1 — Equipamentos colectivos;

Zona A2 — Núcleo antigo — interior das muralhas do Castelo de Tavira;

Zona A3 — Zona a norte da Calçada de D. Ana;

Zona A4 — Zona verde de protecção;

Zona A5 — Bairro SAAL;

Zona A6 — Zona oeste — envolvendo as Ruas dos Machados, dos Mouros, Viegas e o Largo do Cano;

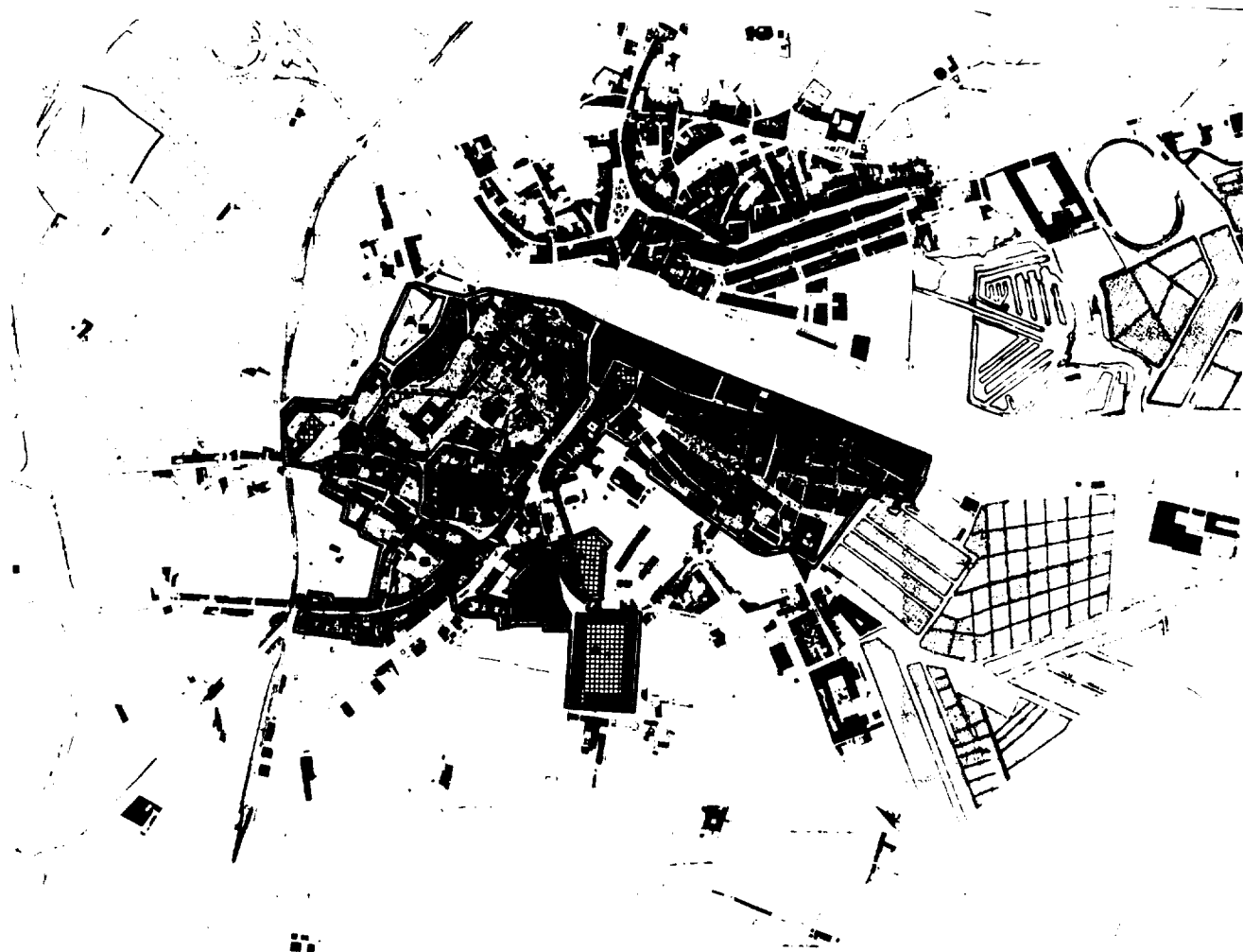
Zona A7 — Área urbana a renovar na zona antiga;

Zona A8 — Zona envolvente da Rua da Liberdade;

Zona A9 — Espaço público — Praça da República e jardim;

Zona A10 — Zona ribeirinha;

Zona A11 — Zona de frente de rio na ribeirinha.



4 — Regulamentação aplicável a todo o sector A:

Dadas as características e património arquitectónico e urbano da cidade de Tavira, ainda susceptível de ser salvaguardado, recuperado e valorizado, especiais cuidados deverão recair sobre todas as construções de novos edifícios, adaptação de edifícios existentes ou quaisquer outras modificações dos edifícios existentes neste sector. Com efeito, é nesta zona que se encontram não só edifícios e monumentos nacionais (muralhas do castelo, igreja), como também numerosos edifícios de notável interesse arquitectónico, que se propõe sejam classificados, bem como conjuntos urbanos de edifícios que, pelas suas características arquitectónicas e construtivas, contribuem para caracterizar de forma inconfundível a cidade, constituindo valioso património da arquitectura tradicional do Sotavento algarvio.

Por estas razões, a regulamentação geral do sector A impõe um conjunto de normas e obrigações para as edificações ou alterações a edifícios que venham a ser realizadas neste sector. De igual forma se recomenda o progressivo arranjo, melhoria e valorização dos edifícios existentes, de modo a conseguir-se a curto e a médio prazos uma área urbana central de qualidade e com significado no panorama cultural, social e turístico do Algarve.

Seguidamente enuncia-se a regulamentação geral aplicável a todo o sector A no que se refere às condições de construção de novos edifícios ou modificações dos edifícios existentes. Esta regulamentação é posteriormente completada com a regulamentação aplicável a cada uma das zonas em que se subdivide o sector A.

Artigo 1.º**Demolições e renovação (substituição) de edifícios**

Não será autorizada neste sector a demolição de quaisquer edifícios existentes.

Exceptuam-se os seguintes casos:

- 1) Quando previsto em planos de pormenor elaborados por iniciativa municipal e após inquérito às condições de degradação dos edifícios;
- 2) Quando as condições de degradação do edifício o justificarem, e mediante autorização expressa da Câmara Municipal de Tavira. Para tal deverá o proprietário apresentar dados justificativos dessas condições e requerer uma vistoria prévia;
- 3) Em qualquer caso, não poderão ser demolidos os edifícios assinalados na planta de defesa do património.

Artigo 2.º**Transformação e beneficiação de edifícios existentes**

A transformação e beneficiação de edifícios existentes poderá ser autorizada no seu interior, podendo admitir-se inclusivamente obras de ampliação. Deverão no entanto respeitar-se as seguintes condições:

- Manter a fachada e os seus elementos construtivos;
- Conservar a volumetria e as características do edifício;
- Conservar as coberturas de telha portuguesa e a forma de telhado em tesouro.

Artigo 3.º**Novas edificações ou ampliação de edificações existentes**

As novas edificações só se poderão executar em parcelas de terreno ainda livres ou nos casos permitidos de renovação de edifícios.

Os novos edifícios deverão manter, tanto quanto possível, a forma e características arquitectónicas deste sector.

Deverão respeitar as seguintes características:

- 1 — Coberturas — é obrigatória a utilização de telha portuguesa e sempre que possível a forma da cobertura tradicional telhado em tesouro;
- 2 — Fachadas — as fachadas deverão reproduzir as características da arquitectura neste sector, sendo assim obrigatórias:

- A utilização de cantaria de pedra com cerca de 0,25 m de largura;
- A utilização de vãos que não excedem 1,50 m de largo, quer em janelas e portas, quer em montas de comércio nos pisos térreos.

As alterações a estas características só serão admitidas quando os respectivos projectos sejam devidamente justificados e elaborados por arquitectos.

3 — Profundidade das construções:

- 12 m para edifícios destinados a habitação;
- 15 m para edifícios destinados a outros usos;
- 18 m para edifícios em que os planos marginais confinem com dois arruamentos, e se destinam a instalações hoteleiras ou turísticas.

4 — Altura das construções — a altura máxima das construções variará consoante cada zona em que se divide o sector A, ficando definida no respectivo regulamento.

No entanto, para a generalidade do sector, o número máximo de pisos não deverá exceder os 4 acima do solo.

Artigo 4.º**Reconstrução de edifícios degradados**

Quando em edifícios desta zona se verificarem condições de ruína que recomendem a sua demolição e, por outro lado, esses edifícios sejam considerados notáveis ou de interesse arquitectónico, deverá proceder-se à sua reconstrução pelo modo seguinte:

- a) Deverá ser feito um rigoroso levantamento do edifício existente, acompanhado de pormenorizada documentação fotográfica;
- b) Proceder-se-á, de seguida, à elaboração do projecto que respeitará integralmente as características exteriores do prédio a demolir;
- c) Interiormente, considerar-se-ão, se disso houver necessidade, as alterações convenientes, desde que não impliquem a alteração das fachadas existentes;
- d) Usar-se-ão os materiais removidos susceptíveis de utilização.

Artigo 5.º**Cores no sector A**

As cores a utilizar serão as cores tradicionais de cal (branco) ou tons claros — ocres e rosas.

Artigo 6.º**Obras de reparação e adaptação**

1 — Só serão permitidas obras de adaptação a realizar em edifícios já existentes desta zona, tratando-se de:

- a) Edifícios dissonantes, procurando reintegrá-los nas características arquitectónicas locais;
- b) Edifícios com elementos deteriorados ou cujas fachadas necessitem em parte de restauro ou reforma, procurando devolvê-lo ao seu primitivo estado e utilizando sempre, nas reparações necessárias, materiais de igual procedência e qualidade.

2 — Em qualquer caso, serão de aconselhar as seguintes disposições:

- a) Fica proibido o uso de portas enroláveis, de alumínio ou outras de tipo industrial;
- b) Recomenda-se como norma o maior cuidado na concepção de elementos decorativos do exterior, tais como: remates, platibandas, beiradas, cercaduras, pináculos, etc., devendo o seu uso cingir-se aos casos onde a sua justificação seja plausível;
- c) É proibida a cobertura em terraço, de preferência o telhado de tesouro e sempre com telha de canudo;
- d) É obrigatório o uso de cantarias de pedra em que a vista em alçado seja superior a 0,15 m e proibidas varandas ou balcões salientes mais de 0,25-0,35 m;
- e) Vãos bem dimensionados, com caixilharia das janelas em madeira com desenho tradicional e as montas de preferência com vidro encastrado na própria pedra, sem rasgamento de grandes vãos;
- f) Especial cuidado deverá haver com a publicidade e letreiros exteriores;
- g) Fica interdita a utilização de materiais cerâmicos nas fachadas, preferindo-se o picar, rebocar e cair de branco.

Artigo 7.º**Materiais de construção no sector A**

1 — Revestimentos e rebocos — os revestimentos deverão ser de reboco tradicional. São preferidos os rebocos de argamassa e cimento e arcia

recobertos com calção. Ficam proibidos os rebocos de cimento à vista, imitações de tijolo ou cantaria, revestimentos de materiais cerâmicos, vidrados ou marmorites.

A utilização de materiais cerâmicos ou azulejos ficará dependente da regulamentação de cada zona e de prévia autorização da Câmara Municipal de Tavira.

Admitem-se, em casos especiais, os revestimentos com azulejo, mas apenas quando a composição arquitectónica e o dimensionamento da fachada o justifiquem, devendo submeter-se à aprovação o respectivo projecto com um esquema da fachada completa na escala 1:50, onde se apresente o desenho e a composição cromática do azulejo a aplicar (deverão manter-se as cantarias tradicionais com cerca de 25 cm de largura, a fim de melhor enquadrar aquele revestimento).

2 — Caixilharias — as caixilharias e portadas serão de materiais tradicionais — madeira pintada —, recomendando-se a adopção das características portadas de reixa.

Os materiais a utilizar deverão ser preferencialmente materiais tradicionais e que se integrem nas características da cidade antiga.

3 — Cantarias — recomenda-se nesta zona a utilização de cantarias de pedra com uma expressão de 0,25 m.

4 — Vãos e aberturas — os vãos e aberturas neste sector não deverão exceder em largura 1,50 m, mesmo para os casos de montras de comércio de pisos térreos.

5 — Balanços — os balanços e varandas ou outros elementos salientes em relação à fachada do edifício não deverão exceder 0,40 m os limites do plano definido pela fachada do edifício.

6 — Materiais cerâmicos e azulejos — a utilização de materiais cerâmicos e azulejos nas fachadas dos edifícios deste sector fica limitada às restrições impostas em cada zona e a uma prévia autorização da Câmara Municipal de Tavira, devendo obedecer às seguintes regras:

- a) Em novos edifícios deverão ter uma aplicação numa superfície de dimensão conveniente, não podendo ser de mais do que um padrão por edifício;
- b) Em edifícios já construídos não deverão destruir as cantarias ou aduelas dos vãos, devendo ficar separados destes por uma cantaria de cerca de 0,25 m de largura. (Quando não existente, esta cantaria deverá ser introduzida simultaneamente com o revestimento);
- c) Em qualquer dos casos, os padrões dos materiais cerâmicos deverão ser previamente autorizados pela Câmara Municipal de Tavira.

Artigo 8.º

Alinhamentos

Não é admitida a definição de novos alinhamentos ou o recuo das fachadas dos edifícios sem que previamente estejam definidos em plano de pormenor de iniciativa municipal ou neste Plano Geral de Urbanização.

Artigo 9.º

Abertura de novas vias

A abertura de novas vias neste sector só poderá ser executada por iniciativa municipal.

5 — Regulamentação específica por zonas:

Artigo 1.º

Zona A1

Equipamentos colectivos

1 — As áreas referidas no zonamento como A 1 destinam-se a equipamentos e serviços colectivos ou públicos, consoante a programação apresentada neste plano ou de acordo com os serviços já lá instalados.

2 — A administração municipal promoverá a transferência da posse das propriedades ainda não adquiridas, quer integrando-as em áreas de cedência de urbanizações e alvarás, quer através da sua aquisição.

3 — Mediante planos de pormenor e estudos complementares a este plano, poderá o Município reformular a programação das utilizações previstas para as áreas de equipamentos, ficando no entanto vedadas quaisquer utilizações destas áreas que não sejam as destinadas a equipamentos de interesse colectivo.

4 — No período que antecede a transferência da posse destas propriedades para a administração deverão manter o seu uso actual, não sendo permitido:

- A execução de quaisquer construções;
- O derrube de árvores em maciço ou isoladamente ou ainda a destruição do coberto vegetal;
- A instalação de lixeiras, de depósitos de entulho, sucatas ou material de qualquer tipo.

Artigo 2.º

Zona A2

Núcleo antigo do castelo

1 — Esta zona é classificada como zona de interesse histórico a restaurar e beneficiar.

2 — Esta zona destina-se preferencialmente:

- a) À realização de actividades culturais, sociais e de suporte a visitas de carácter turístico ou ao lazer, sendo reservada essencialmente à utilização pedonal;
- b) À função residencial, admitindo-se a manutenção das habitações já existentes por remodelação ou conservação, devendo ser limitada a autorização da construção de novos edifícios;
- c) Ao incremento de actividades do tipo artesanal e fundamentalmente na utilização de alguns pisos térreos por restaurantes ou similares, por forma a promover a vida e animação urbana nesta zona.

Fica interdita nesta zona qualquer utilização para garagens, armazéns ou indústrias afins.

3 — Nesta zona a aplicação do plano deverá fazer-se através do plano de pormenor, a elaborar por iniciativa municipal, tendo em atenção a disponibilidade do solo e aproveitando e valorizando ao máximo os conjuntos urbanos e os edifícios notáveis ou de inegável interesse.

A substituição, renovação ou demolição dos edifícios ou alterações ao seu volume, a definição de novos alinhamentos das fachadas, novos arruamentos ou processos de loteamento só serão permitidos após a realização do referido plano de pormenor.

Exceptuam-se:

- a) Casos de reconstrução que não comprometam alterações substanciais aos volumes e edificações existentes;
- b) Os casos de modificações de usos e utilizações a que se destinam os pisos térreos das edificações, desde que as modificações e novas propostas de utilização correspondem às intenções gerais definidas neste plano.

O plano de pormenor deverá ser executado de acordo com as orientações deste plano geral e tendo também em consideração as alterações que surgirão pela desafectação e demolição dos pavilhões do ensino secundário.

4 — Perímetros de protecção — esta zona encontra-se abrangida pelo perímetro de protecção de monumentos nacionais — Igreja Paroquial de Santa Maria (Dec. de 16-6-10), muralhas do castelo de Tavira (Dec. 29 604, de 16-5-39) — e de protecção a imóveis de interesse público — Igreja da Misericórdia de Tavira (Dec. 30 762, de 26-9-40) —, pelo que todas as construções nesta área deverão ser submetidas a parecer dos serviços e entidades competentes.

5 — Disposições transitórias — enquanto o plano de pormenor referido no n.º 3 não for executado, a edificação de lotes ainda livres, a reconstrução de edifícios ou as obras de transformação e beneficiação serão definidas em função dos seguintes condicionamentos, sem prejuízo do disposto no RGEU e demais legislação em vigor:

- a) Utilização de edifícios já existentes — as novas utilizações de construções já existentes deverão depender de prévia autorização da Câmara Municipal de Tavira, ouvidos os pareceres dos organismos e entidades referidos no n.º 4;
- b) Construção de novos edifícios — a construção de novos edifícios deverá manter, tanto quanto possível, a forma e características arquitectónicas desta zona.

A ampliação de edifícios só será permitida em casos justificados mediante parecer dos organismos competentes.

As características das novas construções deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

Coeficiente de ocupação do solo — o coeficiente de ocupação do solo a aplicar ao lote será de 1,25 para a área de terreno utilizável;

Altura máxima dos edifícios — a altura máxima dos edifícios será de 2 pisos;

Profundidade máxima das construções — a profundidade máxima das construções será de 12 m;

c) Ocupação do solo livre — não poderão ser reduzidas as superfícies de pátios, jardins ou outros espaços livres, quando existentes, salvo em casos de conjuntos injustificados em plano de pormenor da zona;

d) Coberturas:

1) Nesta zona só deverá consentir-se o uso da telha tradicional de canudo na cor local, chamando-se a atenção para a necessidade de rigorosa conservação de todos os casos de telhado de tesouro existentes;

2) Deverá providenciar-se, quando dos prédios para remodelação ou reparação, no sentido de se substituírem todos os outros tipos de cobertura, em especial os de telha de marselha e de fibrocimento;

e) Materiais de fachada e revestimento — não serão permitidos nesta zona outros materiais de revestimento das fachadas senão o reboco tradicional;

Os revestimentos em azulejos ficam interditos nesta zona.

As cores a aplicar deverão ser o branco de cal ou, eventualmente, tons claros, ocres e rosas.

Os restantes materiais de fachada deverão integrar-se nas características da zona.

6 — Espaços públicos propostos e reparações de algumas áreas urbanas:

a) Adro de Santa Maria — deveriam prever-se neste espaço público obras de conservação e melhoria;

b) Travessa do Arco da Galeria — a proposta do novo espaço público diante da fachada principal e lateral da Igreja da Misericórdia tem como objectivo principal valorizá-la, em ordem a permitir uma leitura conveniente da sua notabilíssima fachada;

c) Calçada de D. Paio Peres — a proposta deste espaço público tem como objectivo principal valorizar a fachada lateral direita da Igreja de São Tiago, sem dúvida a que melhor qualidade arquitectónica oferece. Para isso torna-se necessário demolir, desde o cunhal da muralha, o muro que a esconde. Esta solução traria ainda a vantagem de atenuar o aspecto de traseiras-quintal;

d) Depósito de água — deverá ser demolido este enorme depósito de cimento armado (a 8 m de um monumento nacional) e reformular todo este espaço de acordo com o plano de pormenor a elaborar por iniciativa municipal, podendo esta zona vir a ser aproveitada para a organização de festas, arraiais e outras actividades de carácter cultural por parte dos clubes locais, conforme intenções expressas pelo Município.

Artigo 3.º

Zona A3

Zona a norte da Calçada de D. Ana

1 — Esta zona é classificada como zona urbana de renovação.

2 — Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação ou pequenas unidades residenciais de veraneio ou hoteleiras e actividades

comerciais ou serviços alimentares. Nesta zona é proibida a construção de edifícios destinados a actividades industriais ou a oficinas, nomeadamente de reparação automóvel.

3 — A aplicação do plano nesta zona deverá fazer-se através do plano de pormenor a elaborar por iniciativa municipal na sequência das disposições gerais deste regulamento e de acordo com a legislação em vigor: Dec.-Lei 561/71, de 17-12, e Dec.-Lei 804/76, de 8-11. Cuidados muito especiais deverá rodear a parte final da Calçada de D. Ana, os edifícios classificados que a ladeiam e os espaços públicos adjacentes: Terreiro do Parguinho e Terreiro de D. Ana, dado o carácter primitivo destes arruamentos.

A Rua de D. Ana deverá ser transformada em percurso pedonal, prevendo-se um parque de estacionamento comum a toda a banda edificada (possivelmente no interior do quarteirão).

Sugere-se a reparação geral de todos os prédios que a constituem, tendo em vista a melhoria das condições e do equipamento das habitações. Além de se conservarem e repararem os prédios característicos existentes nos troços originais, deverão reconduzir-se aqueles que se apresentem deformados no seu carácter arquitectónico tradicional.

4 — Disposições transitórias — enquanto o plano de pormenor referido no n.º 3 não for realizado, a edificação em lotes ainda livres ou a reconstrução de edifícios serão definidas em função dos seguintes condicionamentos, sem prejuízo do RGEU:

a) Deverá ser restrito o aumento do volume das construções existentes por forma a permitir a manutenção da sua silhueta;

b) Nesta zona não poderão ser reduzidas as superfícies de pátios, jardins ou outros espaços livres, salvo em casos de conjunto onde poderão ser aumentados em cerca de 25% quando a excepional qualidade dos projectos apresentados o justifique;

c) Profundidade máxima das construções — a profundidade máxima das construções a partir do plano marginal será de:

12 m para edifícios destinados a habitação;

15 m para edifícios destinados a outros usos;

18 m para edifícios em que os planos marginais confinem com dois arruamentos e se destinem a instalações hoteleiras ou turísticas;

d) Altura máxima dos edifícios — a altura máxima dos edifícios será de 2 pisos ou 8 m.

A altura máxima das fachadas não deverá ultrapassar os 7 m;

e) Tipologias habitacionais — na construção de novas residências deverá obedecer-se à seguinte programação:

T1 — 45%;

T2 — 35%;

T3 — 20%.

Todavia, as alterações a este programa poderão ser admitidas desde que previamente aceites pelos Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Tavira;

f) Coberturas — nesta zona só deverá consentir-se o uso da telha tradicional de canudo na cor local, chamando-se a atenção para a necessidade de rigorosa conservação de todos os casos de telhado de tesouro existentes.

Deverá providenciar-se, quando dos prédios para remodelação ou reparação, no sentido de se substituírem todos os outros tipos de cobertura, em especial os de telha de marselha e de fibrocimento;

g) Estacionamento — deverá ser integrado nos edifícios ou logradouros estacionamento na razão de 1 carro/fogo.

Artigo 4.º

Zona A4

Zona verde de protecção

1 — Esta zona é classificada como zona verde de protecção.

2 — Destina-se esta zona à protecção e enquadramento das áreas construídas do núcleo antigo, devendo ficar livres de construção e ser arborizadas, considerando-se como zonas *non aedificandi*.

3 — Não serão permitidos:

A execução de quaisquer construções;

O derrube de árvores em maciço ou isoladamente ou ainda a destruição do coberto vegetal;

A instalação de lixeiras, de depósitos de entulho, sucatas ou material de qualquer tipo.

Artigo 5.º

Zona A5

Bairro SAAL

1 — Esta zona é classificada como zona urbana consolidada.

2 — Destina-se a servir de suporte a funções residenciais, podendo eventualmente vir a prever-se a localização nesta área de um pequeno centro comercial secundário de apoio local, integrado nas construções.

3 — Os terrenos envolventes deverão ser devidamente arranjados, as vias pavimentadas e uma forte arborização deve enquadrar ou ou outro equipamento infantil previsto.

Artigo 6.º

Zona A6

Zona oeste

1 — Esta zona é classificada como zona urbana consolidada.

2 — Esta zona destina-se essencialmente a servir de suporte à habitação ou a funções residenciais.

3 — Recomenda-se a realização de estudos e consequentes intervenções com vista à recuperação das seguintes áreas:

Área junto ao quartel dos bombeiros, a fim de integrar a nova via de atravessamento sul-norte prevista neste plano geral;

Capela existente no Largo do Cano;

Fachada da antiga capela barroca situada ao fundo da Travessa da Fábrica.

4 — Características de ocupação do solo — a edificação em lotes ainda livres ou a reconstrução de novos edifícios serão definidas em função dos seguintes condicionamentos, que se aplicam a toda a zona consolidada:

a) Coeficiente de ocupação do solo — o coeficiente de ocupação do solo (COS) a aplicar ao lote obedecerá aos seguintes valores:

1) Para edifícios destinados unicamente à habitação COS = 1,5;

2) Para edifícios destinados em, pelo menos, 30% de área de pavimento à instalação de equipamentos e serviços comerciais, recreativos e culturais e instalações hoteleiras ou turísticas, aquele valor poderá ser majorado de 0,25;

b) Altura máxima dos edifícios — a altura máxima dos edifícios será de 3 pisos acima do nível do solo;

c) Estacionamento — nas novas construções deverá ser prevista área de estacionamento integrada no edifício ou logradouro, na razão de 1 carro/fogo;

d) Profundidade máxima das construções — a profundidade máxima das construções a partir do plano marginal será de:

12 m para edifícios destinados à habitação;

15 m para edifícios destinados a outros usos;

18 m para edifícios em que os planos marginais confinem com dois arruamentos.

Artigo 7.º

Zona A7

Área urbana a renovar na zona antiga

1 — Esta zona é classificada como zona urbana a reestruturar.

2 — Esta zona destina-se a servir de suporte a funções residenciais e serviços.

Prevê-se o saneamento de todos as áreas degradadas do quarteirão, sugerindo-se a reparação geral de todos os prédios que as constituem, tendo em vista a melhoria das condições e do equipamento das habitações. Além de se repararem e conservarem os edifícios existentes nos traços originais, devem reconduzir-se aqueles que se apresentem deformados no seu carácter arquitectónico tradicional.

Será interdita qualquer construção no interior desta área, não se permitindo a divisão com muros ou barreiras artificiais dos lotes existentes, criando-se um arranjo e tratamento de todo este espaço semipúblico com uma forte arborização e espaços verdes de recreio, dando-se especial importância ao percurso pedonal formado pela Travessa de Paio Pires, equipando-o com mobiliário urbano e pavimentação adequada.

3 — Prevendo-se que nesta zona venha a haver uma reconversão e recuperação, a aplicação do plano deverá fazer-se através de plano de pormenor a elaborar por iniciativa municipal na sequência das disposições gerais deste regulamento e de acordo com a legislação em vigor: Dec.-Lei 561/71, de 17-12, e Dec.-Lei 804/76, de 8-11.

4 — Disposições transitórias — as disposições transitórias a aplicar nesta zona são idênticas às constantes no art. 3.º, n.º 4.

Artigo 8.º

Zona A8

Zona envolvente da Rua da Liberdade

1 — Esta área é declarada área urbana consolidada.

2 — Destina-se a servir de suporte a:

Funções residenciais;

Centro comercial principal de Tavira, incluindo comércio, serviços terciários e equipamentos no seu envolvente;

E ainda alguns alojamentos turístico-hoteleiros.

Ao longo da Rua da Liberdade pretende-se criar um importante eixo da via urbana, de acordo com o papel de eixo comercial que este percurso desempenha actualmente no centro da cidade.

Todos os pisos térreos e rés-do-chão dos novos edifícios ao longo deste arruamento ou dos existentes deverão progressivamente ser destinados a usos comerciais, serviços alimentares e outros.

3 — Nesta zona fica interdita a demolição das fachadas dos edifícios existentes e classificados na planta de defesa do património, assim como todos os telhados de tesouro, sugerindo-se a reintegração das fachadas dissonantes.

4 — Altura máxima dos edifícios — a altura máxima dos edifícios a construir de novo será de 3 pisos ou 11 m.

A altura máxima das fachadas não deverá ultrapassar os 10 m.

Porém, e sempre que se trate de um edifício que se situe entre dois outros cujas condições de renovação não sejam reconhecidas como inevitáveis ou mesmo interditas (edifícios classificados), a altura máxima deverá respeitar a altura dessas construções envolventes.

5 — Profundidade máxima dos edifícios — a profundidade máxima dos edifícios será de:

12 m para edifícios destinados a habitação;

15 m para edifícios destinados a outros usos;

18 m para edifícios em que os planos marginais confinem com dois arruamentos e de destinem a instalações hoteleiras ou turísticas.

6 — Estacionamento — deverá ser integrada nas novas edificações ou logradouros uma área de estacionamento na razão de 1 carro/fogo.

Artigo 9.º

Zona A9

Espaço público — Praça da República e Jardim

Esta zona destina-se a espaço público de utilização pedonal, com interdição de atravessamento automóvel.

O arranjo viário proposto no Plano Geral de Urbanização depende da construção de nova ponte, podendo-se no entanto concretizar o fecho do jardim fronteiro ao rio para uso exclusivo pedonal, transformando-se este espaço numa vasta esplanada.

Artigo 10.º

Zona A10

Zona ribeirinha

1 — Esta zona é classificada como zona urbana consolidada.

2 — Esta zona destina-se preferencialmente:

- a) A função residencial e demais actividades e serviços complementares;
- b) A funções comerciais e equipamentos;
- c) A apoio às actividades portuárias e piscatórias.

Considera-se de muita importância preservar esta área urbana da cidade em boas condições de habitabilidade, como exemplo de uma arquitectura popular característica que se expandiu em torno da tradicional rua dircita (Rua do Dr. Parreira), ponto de passagem dos feirantes para o antigo campo da Atalaia.

3 — Nesta zona a aplicação do plano far-se-á através das seguintes disposições:

- a) Não serão permitidas a substituição ou demolição de edifícios ou alterações ao seu volume, bem como a definição de novos alinhamentos de fachadas, novos arruamentos ou processos de loteamento;
- b) Serão permitidos casos de reconstrução que não comprometam alterações substanciais aos volumes e edificações existentes;
- c) Nesta zona são obrigatórias as coberturas em telhados de tesouro com telha de canudo, sem platibandas e beirados aparentes, assentes sobre molduração forte, do tipo tradicional local;
- d) As fachadas deverão manter todas as características dos edifícios classificados na zona: cantarias aparelhadas, rebocadas e caiadas de branco, caixilharias em madeira, etc.;
- e) Poderá ser autorizada a modificação de usos e utilização dos pisos térreos, desde que as modificações e novas propostas de utilização não introduzam elementos perturbadores nos percursos urbanos existentes (armazéns, garagens, pequenas unidades industriais ou similares, etc.);
- f) Tentar-se-á implementar na zona norte do Largo do Dr. Marcelino Franco eixos pedonais fortes com um arranjo cuidado dos pavimentos e serviços alimentares ou artesanato local.

4 — Condições de ocupação do solo:

- a) Coeficiente de ocupação do solo — o coeficiente de ocupação do solo a aplicar a cada uma das parcelas ou lotes obedecerá aos seguintes valores:

- 1) 1 para edifícios destinados exclusivamente a habitação;
- 1,35 para edifícios em que, pelo menos, 30% da área de pavimento se destine à instalação de equipamentos e serviços terciários, comerciais e culturais;
- 1,80 para edifícios destinados a instalações do tipo turístico-hoteleiro;

- 2) Estes COS poderão ser majorados de 0,25 desde que a intervenção abranja um número de parcelas ou lotes igual ou superior a 70% da área do quarteirão e mediante a boa qualidade do projecto arquitectónico;

b) Profundidade máxima das construções — a profundidade máxima das construções a partir do plano marginal será de:

- 12 m para edifícios destinados a habitação;
- 15 m para edifícios destinados a outros usos;
- 18 m para edifícios em que os planos marginais confinem com dois arruamentos e se destinem a instalações hoteleiras ou turísticas;

c) Altura máxima dos edifícios — a altura máxima dos edifícios será de 2 pisos, admitindo-se por vezes 3 pisos desde que devidamente enquadrados e respeitando o RGEU. Todavia, sempre que se trate de um edifício contíguo a outro existente, cujas condições de renovação não sejam reconhecidas como inevitáveis ou se trate de um edifício classificado, a altura máxima deverá respeitar a altura dessas construções envolventes.

5 — A Rua das Cunhas deverá ter um novo alinhamento, de forma a permitir uma ligação fácil entre o Largo do Dr. Marcelino Franco e a Rua da Ribeira.

Artigo 11.º

Zona A11

Zona de frente de rio na ribeirinha

Esta zona destina-se a servir de apoio directo às actividades marítimas ou piscatórias e outras actividades complementares, e à expansão do actual mercado de Tavira.

Prevê-se a criação de um estacionamento para cargas e descargas com possibilidade de retorno contíguo ao actual mercado.

Aconselha-se a conservação e melhoria das fachadas dos edifícios confinantes com esta zona e suas condições de habitabilidade. Ao nível do rés-de-chão ou do piso térreo, os edifícios deverão servir preferencialmente para fins comerciais ou serviços alimentares.

Sector B — Área antiga na margem esquerda

1 — Preâmbulo — este sector engloba toda a área urbana antiga e histórica na margem esquerda e abrange a totalidade da área central da mesma margem.

2 — Este sector destina-se essencialmente a utilização residencial, servindo simultaneamente a um conjunto de equipamentos e serviços comerciais e terciários e a algumas actividades artesanais complementares das funções enunciadas e compatíveis com a vocação e características de área central deste sector.

3 — Zonamento — no sector B é fixado o seguinte zonamento em conformidade com os respectivos elementos gráficos:

Zona B1 — Convento de Nossa Senhora da Ajuda/Igreja de São Paulo;

Zona B2 — Zonas urbanas a reestruturar;

Zona B3 — Largo da Capela de Santana;

Zona B4 — Jardim público — Praça de 5 de Outubro;

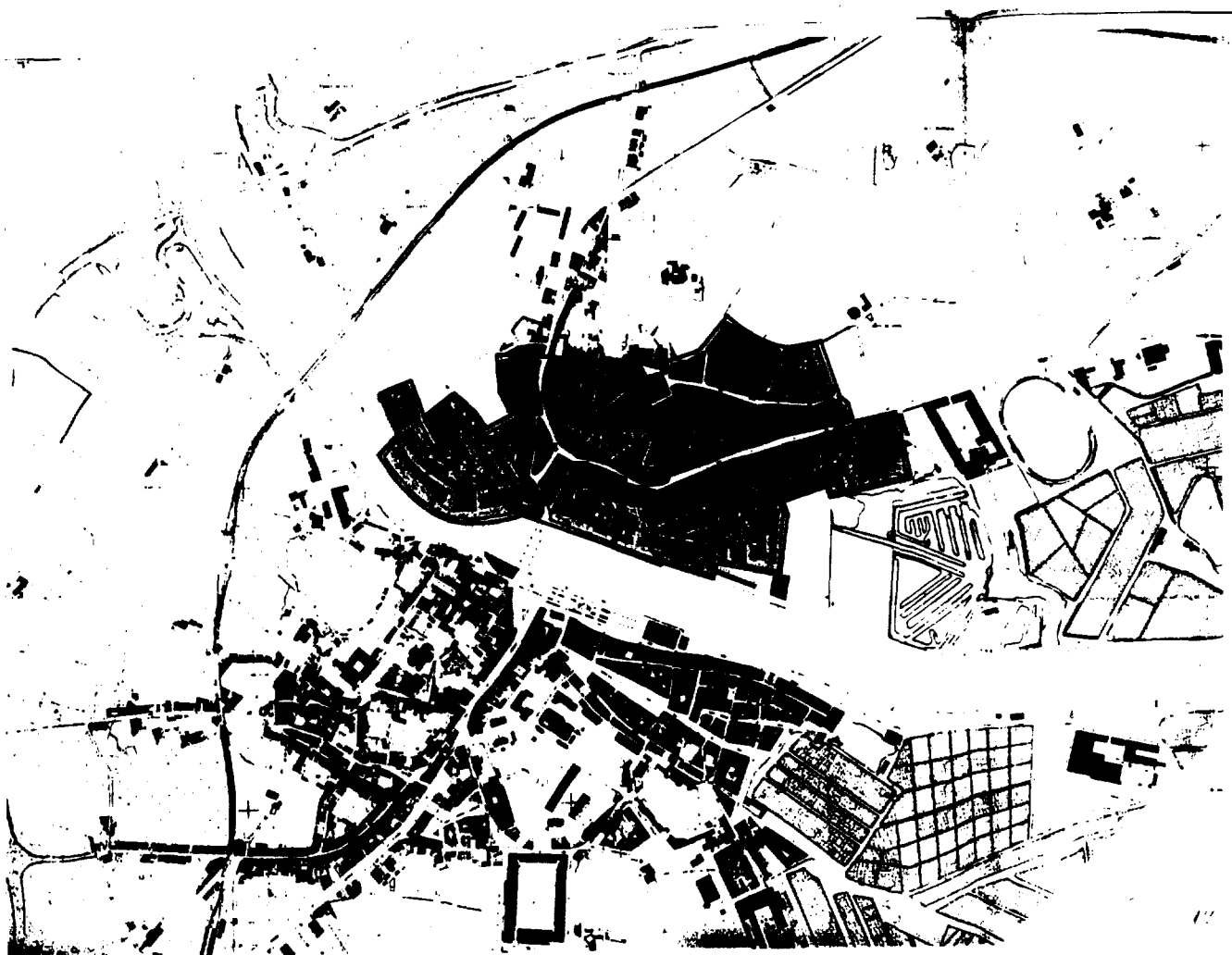
Zona B5 — Área central;

Zona B6 — Largo de São Brás;

Zona B7 — Zona de encosta;

Zona B8 — Igreja do Carmo;

Zona B9 — Zona verde de recreio — parque urbano.



4 — Regulamentação aplicável a todo o sector B — seguidamente enuncia-se a regulamentação geral aplicável a todo o sector B no que se refere às condições de construção de novos edifícios ou modificações dos edifícios existentes. Esta regulamentação é posteriormente completada com a regulamentação aplicável a cada uma das zonas em que se subdivide o sector B.

Artigo 1.º

Demolições e renovação (substituição) de edifícios

Não será autorizada neste sector a demolição de quaisquer edifícios existentes.

Exceptuam-se os seguintes casos:

- 1) Quando previsto em planos de pormenor elaborados por iniciativa municipal e após inquérito às condições de degradação dos edifícios;
- 2) Quando as condições de degradação do edifício o justificarem, mediante autorização expressa da Câmara Municipal de Tavira. Para tal deverá o proprietário apresentar dados justificativos dessas condições e requerer uma vistoria prévia;
- 3) Em qualquer caso, não poderão ser demolidos os edifícios assinalados na planta de defesa do património.

Artigo 2.º

Transformação e beneficiação de edifícios existentes

A transformação e beneficiação de edifícios existentes poderá ser autorizada no seu interior, podendo admitir-se inclusivamente obras de ampliação. Deverão no entanto respeitar-se as seguintes condições:

- Manter a fachada e os seus elementos construtivos;
- Conservar a volumetria e as características dos edifícios;

Conservar as coberturas de telha portuguesa e a forma de telhado em tesouro.

Artigo 3.º

Novas edificações ou ampliação de edificações existentes

As novas edificações só se poderão executar em parcelas de terreno ainda livres ou nos casos permitidos de renovação de edifícios.

Os novos edifícios deverão manter, tanto quanto possível, a forma e características arquitectónicas deste sector.

Deverão respeitar as seguintes características:

- 1 — Coberturas — é obrigatória a utilização de telha portuguesa e sempre que possível a forma de cobertura tradicional telhado em tesouro.
- 2 — Fachadas — as fachadas deverão reproduzir as características da arquitectura neste sector, sendo assim obrigatórias:

A utilização de cantaria de pedra com cerca de 0,25 m de largura;
A utilização de vãos que não excedam 1,50 m de largo, quer em janelas e portas, quer em montras de comércio nos pisos térreos.

As alterações a estas características só serão admitidas quando os respectivos projectos sejam devidamente justificados e elaborados por arquitectos.

- 3 — Profundidade das construções:

12 m para edifícios destinados a habitação;
15 m para edifícios destinados a outros usos;
18 m para edifícios em que os planos marginais confinam com dois arruamentos, e se destinem a instalações hoteleiras ou turísticas.

4 — Altura das construções — a altura máxima das construções variará consoante cada zona em que se divide o sector B, ficando definida no respectivo regulamento.

No entanto, para a generalidade do sector, o numero máximo de pisos não deverá exceder os 4 acima do solo.

Artigo 4.º

Reconstrução de edifícios degradados

Quando em edifícios desta zona se verificarem condições de ruína que recomendem a sua demolição e, por outro lado, esses edifícios sejam considerados notáveis ou de interesse arquitectónico, deverá proceder-se à sua reconstrução pelo modo seguinte:

- a) Deverá ser feito um rigoroso levantamento do edifício existente, acompanhado de pormenorizada documentação fotográfica;
- b) Proceder-se-á, de seguida, à elaboração do projecto que respeitará integralmente as características exteriores do prédio a demolir;
- c) Interiormente, considerar-se-ão, se disso houver necessidade, as alterações convenientes, desde que não impliquem a alteração das fachadas existentes.

Artigo 5.º

Cores no sector B

As cores a utilizar serão as cores tradicionais de branco cal ou tons claros — ocres e rosas.

Artigo 6.º

Obras de reparação e adaptação

1 — Só serão permitidas obras de adaptação a realizar em edifícios já existentes desta zona, tratando-se de:

- a) Edifícios dissonantes, procurando reintegrá-los nas características arquitectónicas locais;
- b) Edifícios com elementos deteriorados ou cujas fachadas necessitem em parte de restauro ou reforma, procurando devolvê-lo ao seu primitivo estado e utilizando sempre, nas reparações necessárias, materiais de igual procedência e qualidade.

2 — Em qualquer caso, serão de aconselhar as seguintes disposições:

- a) Fica proibido o uso de portas enroláveis, de alumínio ou outras de tipo industrial;
- b) Recomenda-se como norma o maior cuidado na concepção de elementos decorativos do exterior, tais como: remates, platibandas, beiradas, cercaduras, pináculos, etc., devendo o seu uso cingir-se aos casos onde a sua justificação seja plausível;
- c) É proibida a cobertura em terraço, de preferência o telhado de tesouro e sempre com telha de canudo;
- d) É obrigatório o uso de cantarias de pedra em que a vista em alçado seja superior a 0,15 m e proibidas varandas ou balcões salientes mais de 0,25-0,35 m;
- e) Vãos bem dimensionados, com caixilharia das janelas em madeira com desenho tradicional e as montras de preferência com vidro encastrado na própria pedra, em rasgamento de grandes vãos;
- f) Especial cuidado deverá haver com a publicidade e letreiros exteriores;
- g) Fica interdita a utilização de materiais cerâmicos nas fachadas, preferindo-se o picar, rebocar e calar de branco.

Artigo 7.º

Materiais de construção no sector B

1 — Revestimentos e rebocos — os revestimentos deverão ser de reboco tradicional. São preferidos os rebocos de argamassa e cimento e areia recobertos com calção. Ficam proibidos os rebocos de cimento à vista, imitações de tijolo ou cantaria, revestimentos de materiais cerâmicos, vidrados ou mamorites.

A utilização de materiais cerâmicos ou azulejos ficará dependente da regulamentação de cada zona e de prévia autorização da Câmara Municipal de Tavira.

Admitem-se, em casos especiais, os revestimentos com azulejo, mas apenas quando a composição arquitectónica e o dimensionamento da

fachada o justifiquem, devendo submeter-se à aprovação o respectivo projecto com um esquema da fachada completa na escala 1:50, onde se apresente o desenho e a composição cromática do azulejo a aplicar (deverão manter-se as cantarias tradicionais com cerca de 25 cm de largura, a fim de melhor enquadrar aquele revestimento).

2 — Caixilharias — as caixilharias e portadas serão materiais tradicionais — madeira — recomendando-se a adopção das características portadas de reixa.

Os materiais a utilizar deverão ser preferencialmente materiais tradicionais e que se integrem nas características da cidade antiga.

3 — Cantarias — recomenda-se nesta zona a utilização de cantarias de pedra com uma expressão de 0,25 m.

4 — Vãos e aberturas — os vãos e aberturas neste sector não deverão exceder em largura 1,50 m, mesmo para os casos de montras de comércio de pisos térreos.

5 — Balanços e varandas ou outros elementos salientes em relação à fachada do edifício não deverão exceder 0,40 m os limites do plano definido pela fachada do edifício.

6 — Materiais cerâmicos e azulejos — a utilização de materiais cerâmicos e azulejos nas fachadas dos edifícios deste sector fica limitada às restrições impostas em cada zona e a uma prévia autorização da Câmara Municipal de Tavira, devendo obedecer às seguintes regras:

- a) Em novos edifícios deverão ter uma aplicação numa superfície de dimensão conveniente, não podendo ser de mais do que um padrão por edifício;
- b) Em edifícios já construídos não deverão destruir as cantarias ou aduelas dos vãos, devendo ficar separados destes por uma cantaria de cerca de 0,25 m de largura. (Quando não existente, esta cantaria deverá ser introduzida simultaneamente com o revestimento);
- c) Em qualquer dos casos, os padrões dos materiais cerâmicos deverão ser previamente autorizados pela Câmara Municipal de Tavira.

Artigo 8.º

Alinhamentos

Não é admitida a definição de novos alinhamentos ou o recuo das fachadas dos edifícios sem que previamente estejam definidos em plano de pormenor de iniciativa municipal ou neste Plano Geral de Urbanização.

Artigo 9.º

Aberturas de novas vias

A abertura de novas vias neste sector só poderá ser executada por iniciativa municipal.

5 — Regulamentação específica por zonas:

Artigo 1.º

Zona B1

Zona envolvente do convento de Nossa Senhora da Ajuda/Igreja de São Paulo

Nesta zona envolvente, no tardo e lateral poente do edifício, propõe-se a criação de um espaço público, pavimentado e arborizado, com o objectivo de valorizar a igreja, procurando integrá-la na expansão urbana para o sector.

Nesta zona não se admitem novas construções nem a reconstrução de edificações existentes.

Artigo 2.º

Zona B2

Zonas urbanas a reestruturar

1 — Estas zonas são classificadas como zonas urbanas consolidadas a reestruturar.

2 — Estas zonas destinam-se preferencialmente:

- a) À função residencial e demais actividades e serviços complementares;
- b) Às funções comerciais e serviços alimentares.

Prevê-se nesta zona a manutenção das construções existentes, devendo-se impedir a substituição ou renovação dos edifícios existentes. Apenas alguns, para rectificação de alinhamentos, poderão ser substituídos.

As novas construções deverão apenas ocupar lotes e parcelas ainda livres.

Especial cuidado deverá ser dado aos edifícios contíguos à margem do rio Gilão, Ruas da Borda de Água, da Asseca e João Vaz Corte Real, por forma a garantir que estes não sejam nem alterados nem modificados os seus volumes e características.

3 — A definição de novos alinhamentos nestas zonas, alteração dos seus volumes, novos arruamentos ou processos de loteamento, só poderão ser permitidos após a realização de planos de pormenor, de acordo com as intenções gerais definidas neste plano.

4 — A ocupação das novas construções só poderá ser habitacional, integrando comércio a nível do rés-do-chão.

Admite-se ainda a instalação de serviços, equipamentos sociais e serviços recreativos ou culturais, sendo excluídas as actividades industriais (armazéns, depósitos, oficinas ou pequenas indústrias).

5 — Altura máxima das construções — a altura máxima das construções será de 2-3 pisos. No caso de um edifício se situar entre dois outros edifícios cujas condições de renovação não sejam reconhecidas como inevitáveis, a altura máxima deverá respeitar a altura dessas construções envolventes.

6 — Profundidade máxima das construções — a profundidade máxima das construções a partir do plano original será de:

- 12 m para edifícios destinados a habitação;
- 15 m para edifícios destinados a outros usos.

7 — Estacionamento obrigatório — em todas as novas construções deverá ser previsto estacionamento no interior do lote, de acordo com as seguintes disposições:

- Para edifícios de habitação, 1 carro ou 15 m² por cada 2 fogos;
- Para edifícios destinados a outros usos, 1 carro ou 15 m² por cada 75 m² de pavimento.

8 — Coeficiente de ocupação do solo — o coeficiente de ocupação do solo a aplicar ao lote obedecerá aos seguintes valores:

- a) 1,20 para edifícios destinados unicamente a habitação; 1,50 para para edifícios destinados em, pelo menos, 30% da área de pavimento à instalação de equipamentos e serviços comerciais, recreativos e culturais;
- b) Estes COS poderão ser majorados de 0,25 desde que a intervenção abranja um número de lotes igual ou superior a 80% da área de um quarteirão, sendo neste caso necessário prever áreas de cedência à Câmara Municipal de Tavira para seu uso privado.

Em casos tecnicamente justificados poderá aceitar-se a redução de áreas a ceder ao Município mediante acordo sob a forma de compensações sem prejuízo do pagamento das mais-valias.

Artigo 3.º

Zona B3

Largo da Capela de Santana

Este largo, com aberturas panorâmicas de muito interesse sobre o rio e a cidade de Tavira, foi em tempos objecto de algumas demolições e arranjos que muito contribuíram para a sua valorização.

Propõe-se, no entanto, a fim de completar o trabalho então iniciado, uma adequada pavimentação e arborização, mobiliário urbano (bancos, candeeiros, etc.) e a limpeza e reparação geral da capela e de quase todos os edifícios envolventes.

Artigo 4.º

Zona B4

Jardim público — Praça de 5 de Outubro

Neste espaço público, vital para o equilíbrio de toda a zona central da margem esquerda e importante ponto de convergência dos fluxos pedonais

provindos da outra margem, propõe-se a criação de um passeio devidamente pavimentado a poente da praça de enquadramento à fachada principal da Igreja de São Paulo e apoiado por unidades comerciais existentes a nível do rés-de-chão com a possibilidade de aí se instalar um ou outro serviço alimentar com esplanadas ao ar livre.

Deste modo alterou-se o esquema viário existente em torno de um jardim central com o alargamento das faixas laterais (continuação das Ruas de Vaz Corte Real e de Almirante Cândido dos Reis).

Todas as fachadas dos edifícios confinantes com este largo (e enquadradas nas zonas B2 e B5) deverão ser mantidas e conservadas por forma a não alterar as características deste espaço urbano.

Artigo 5.º

Zona B5

Área central

- 1 — Esta zona é classificada como zona urbana consolidada.
- 2 — Esta zona destina-se preferencialmente:

- a) À função residencial (permanente e de veraneo) admitindo-se a manutenção das residências já existentes, devendo o seu aumento ser limitado através da aprovação de novos edifícios;
- b) À realização de serviços e equipamentos sociais, culturais e comerciais, devendo servir de suporte ao centro secundário mais importante da cidade de Tavira, transformando-se gradualmente algumas antérias junto à Praça de 5 de Outubro numa área exclusivamente pedonal;
- c) À utilização ao nível do rés-de-chão em toda a faixa marginal, de unidades comerciais ou serviços alimentares.

3 — Existem nesta área conjuntos de edifícios aqui classificados, sendo dos poucos locais de Tavira onde se encontra ainda uma certa aglutinação de prédios característicos da sua arquitectura popular — cobertura piramidal de telha de canudo, beirado aparente, portas de reixa, duas janelas, cal branca, etc.

4 — A substituição ou demolição de edifícios e alterações ao seu volume nos conjuntos urbanos classificados deverá ser interdita, devendo, contudo, ser melhoradas as condições de habitabilidade dos edifícios, sua infraestruturação e equipamento sanitário.

5 — Características da ocupação:

1 — Altura máxima dos edifícios — a altura máxima dos edifícios é de 2-3 pisos, excepto nos casos assinalado no n.º 4, que deverão manter as volumetrias existentes.

2 — Coeficiente de ocupação do solo — o coeficiente de ocupação aplica-se ao lote e obedecerá aos seguintes valores:

- 1,50 para edifícios destinados a habitação ou funções terciárias;
- 2,1 para edifícios destinados a hotéis ou alojamentos turísticos.

Artigo 6.º

Zona B6

Largo de São Brás

Este largo, objecto de plano de pormenor de iniciativa municipal, deverá ser reestruturado de acordo com as intenções então expressas.

Os edifícios envolventes a sul e poente deverão ser melhorados nas condições de habitabilidade, demolição de anexos inconvenientes e recondução parcial ou total de prédios adulterados, devendo ser interditos quaisquer aumentos dos volumes existentes. Propõe-se ainda uma alteração ao esquema viário existente com a eliminação da via em frente da fachada principal da Capela de São Brás, criando assim um espaço público complementar — adro ou pequena alameda — que beneficiaria aquele edifício sem qualquer perturbação ao trânsito e serviço automóvel.

Artigo 7.º

Zona B7

Zona de encosta

1 — Esta zona é classificada como zona urbana a reestruturar.

2 — Esta zona não poderá ser reestruturada parcelarmente, necessitando de um plano de conjunto que viabilize um recuo no alinhamento da fachada a sul de 1,5 m.

Deste modo, possibilitar-se-á uma circulação fácil entre o Largo do Carmo e a Rua dos Fumeiros, após a construção do novo troço a poente desta última.

Artigo 8.º

Zona B8

Zona envolvente da Igreja do Carmo

Neste notável conjunto arquitectónico que domina a parte norte da cidade propõem-se obras cuidadas de conservação. O muro tardoz do cemitério deveria ser eliminado com o alargamento da via projectada, devendo-se ajardinar este espaço, mantendo uma ou outra peça que o caracterizasse.

Artigo 9.º

Zona B9

Zona verde de recreio — parque urbano

1 — Esta zona é classificada como zona verde destinada a parque urbano e protecção da Igreja do Carmo.

2 — Destina-se esta zona ao recreio e lazer ao ar livre como zona verde e será devidamente equipada e regulamentada.

3 — Toda esta área será pública. A sua construção e arranjo e o programa dos seus equipamentos serão definidos em plano de pormenor a executar por iniciativa municipal.

4 — Os equipamentos a construir nesta área relacionam-se com as actividades de recreio e permanência ao ar livre. Nunca deverão exceder 1 piso acima do nível do solo.

5 — Enquanto não for concretizado o parque urbano não serão autorizadas quaisquer construções nem alterações à configuração do terreno.

Sector C — Zona urbana de expansão habitacional

1 — Este sector abrange toda a área compreendida entre a estrada municipal em direcção a Santa Luzia, a zona urbana consolidada e a margem do rio Gilão.

2 — Esta zona destina-se essencialmente à utilização residencial como prolongamento da expansão urbana da cidade no sentido norte-sul.

Nele estão englobados os planos previstos para a Horta do Rei, Poço do Bispo, Campo da Atalaia e todos os terrenos envolventes à Quinta de Santo António.

3 — Zonamento — no sector C é fixado o seguinte zonamento, em conformidade com os respectivos elementos gráficos:

Zona C1 — Equipamentos colectivos;

Zona C2 — Horta d'El Rei;

Zona C3 — Horta do Poço do Bispo;

Zona C4 — Rua das Freiras e Convento dos Frades Bernardes;

Zona C5 — Parque urbano;

Zona C6 — Campo da Atalaia;

Zona C7 — Quintinha de Santo António;

Zona C8 — Convento dos Frades Franciscanos;

Zona C9 — Sítio da Foz;

Zona C10 — Zona rural;

Zona C11 — Zona de reserva;

Zona C12 — Parque de estacionamento;

Zona C13 — Salinas;

Zona C14 — Zona de actividades portuárias.



4 — Regulamentação aplicável a cada uma das zonas — seguidamente enuncia-se a regulamentação aplicável a cada uma das zonas em que se subdivide o sector C.

Artigo 1.º

Zonas C1

Equipamentos colectivos

1 — As zonas C1 destinam-se a equipamentos escolares e outros equipamentos colectivos programados nas propostas do plano ou que tenham sido definidas em planos de pormenor já aprovados.

2 — Enquanto a posse e propriedade destas áreas não for transferida para a administração não serão permitidas a execução de quaisquer construções, derrube de árvores, destruição do coberto vegetal ou a descarga de entulho ou depósitos de quaisquer materiais.

3 — A transferência de posse destas zonas para a administração poderá ser executada pela sua integração em áreas de cedência, ou mediante aquisição ou acordos com os proprietários das parcelas em que se integram.

Artigo 2.º

Zona C2

Horta D'El Rei

1 — Esta zona é considerada como zona de expansão e consolidação urbana.

2 — Destina-se à expansão habitacional em edifícios colectivos e à criação de um centro cívico comercial de apoio à área central de Tavira.

3 — Deverão ser criados nesta zona serviços de nível central (serviços sociais, creche/infantário, junta de freguesia) e implementado o comércio a nível do rés-de-chão com aberturas e passagens de peões para o interior dos logradouros públicos.

4 — Nesta área o plano processar-se-á através de planos de pormenor a elaborar ou de acordo com os compromissos existentes à data da aprovação deste regulamento.

5 — Características de ocupação:

a) Coeficiente de ocupação do solo — o coeficiente de ocupação do solo (COS) aplicado à totalidade da área de terreno utilizável será de 0,85.

b) Densidade habitacional — a densidade habitacional máxima admissível é de 60 fogos/ha, tomando-se como média 100 m² de área bruta por fogo e a média de 3,6 hab/fogo.

O excedente de área bruta em relação à ocupação habitacional deverá ser utilizado em áreas de pavimento para comércio, serviços e outros usos;

c) Altura máxima das construções — a altura máxima é de 4 pisos acima do nível do solo. Admite-se a existência de semicave, desde que a topografia do terreno o justifique;

d) Estacionamento — o estacionamento obrigatório é de 1 carro por fogo, ou 1 carro por cada 80 m² de pavimento para outros fins;

e) Áreas de cedência para domínio privado da Câmara Municipal de Tavira — 20% da área de terreno utilizável, sendo os índices de ocupação aplicados à totalidade da área de terreno utilizável.

Artigo 3.º

Zona C3

Horta do Poço do Bispo

1 — Esta zona é considerada como zona de expansão urbana.

2 — Destina-se à expansão habitacional em edifícios colectivos.

3 — Características de ocupação:

a) Coeficiente de ocupação do solo — COS = 0,5, aplicado à área de terreno utilizável;

b) Densidade habitacional — a densidade habitacional máxima admissível é de 50 fogos/ha, tomando-se como média 100 m² de área bruta por fogo e a média de 3,6 hab/fogo;

c) Altura máxima das construções — a altura máxima é de 3 pisos acima do nível do solo, admitindo-se a existência de semicaves, desde que a topografia do terreno o justifique;

d) Estacionamento — o estacionamento obrigatório é de 1 carro por fogo.

Artigo 4.º

Zona C4

Rua das Freiras e Convento dos Frades Bernardes

1 — Esta zona é considerada como área crítica de recuperação e reconversão urbanística — zona de expansão habitacional de acordo com os termos da legislação correspondente — Dec.-Lei 749/76.

2 — A aplicação do plano nesta área far-se-á através de projecto de recuperação, como estipula a legislação.

3 — Medidas transitórias — enquanto tal projecto não for executado, ficam proibidas nesta área quaisquer novas construções. Todas as obras de beneficiação ou melhoria das condições de habitabilidade das construções existentes serão feitas a título precário, nunca excedendo:

Os 2 pisos acima do solo;

O aumento do pavimento das construções existentes e ficando interdita a alteração dos usos existentes.

4 — Simultaneamente, quer antes ou depois do plano de pormenor referido nos n.ºs 1 e 2 deverá procurar-se a desanexação e libertação das construções junto ao antigo Convento dos Frades Bernardes.

Artigo 5.º

Zona C5

Parque urbano

1 — Esta zona é considerada como zona verde de recreio, destinando-se a actividades ao ar livre e lazer, devidamente tratada, regulamentada e equipada.

2 — Toda esta área será pública e a sua construção será objecto de um projecto de execução.

3 — Esta área será convenientemente arborizada e terá equipamentos de recreio e lazer, tais como parques infantis, campos de jogos e recreio.

4 — Enquanto a posse da propriedade destas áreas não for transferida para a administração, não serão permitidas a execução de quaisquer construções, derrube de árvores, destruição do coberto vegetal e a descarga de entulho ou depósito de quaisquer materiais.

5 — A transferência da posse desta zona para a administração poderá ser executada mediante aquisição ou acordos com os proprietários da parcela rústica em que se integra.

Artigo 6.º

Zona C6

Campo da Atalaia

1 — Esta zona é considerada como zona de expansão urbana e habitacional.

2 — Destina-se à construção de edifícios colectivos de habitação de iniciativa municipal.

3 — Características de ocupação:

Précâmbulo:

O plano de pormenor para esta zona e parte de uma parcela a sul (na zona C7) prevê um programa de 461 fogos, sendo cerca de 28% para habitação social (128 fogos) e o restante em regime de renda livre, distribuídos por duas células de 213 e 68 fogos respectivamente.

A fim de obter uma correcta inserção do esquema viário envolvente à cidade, introduziu-se uma pequena alteração na via junto ao Convento dos Frades Franciscanos, sem contudo haver necessidade de alterações assinaláveis na implantação dos edifícios:

a) Densidade prevista — a densidade habitacional máxima é de 230 hab/ha;

- b) Estacionamento — o estacionamento obrigatório é de 1 carro por fogo, permitindo-se no mínimo 382 lugares (incluindo a célula a sul da zona C7);
- c) Altura máxima dos edifícios — a altura máxima é de 4 pisos;
- d) Áreas para equipamento — o plano de pormenor do Campo da Atalaia prevê ainda a construção de uma escola primária ocupando cerca de 4000 m² (180 alunos), um parque infantil e um campo polivalente.

Artigo 7.º

Zonas C7 e C9

Quintinha de Santo António e sítio da Foz

- 1 — Estas zonas são consideradas como zonas de expansão urbana.
- 2 — Destinam-se à construção de habitações colectivas em 40% da área utilizável (C7) e residências unifamiliares em banda contínua ou isoladas na restante zona (C9).
- Esta ocupação está sujeita a critérios de zonamento geral, no qual se prevê como princípio orientador uma densidade mais baixa nos limites envolventes à cidade.
- 3 — A aplicação do plano geral nestas zonas processar-se-á mediante um plano de pormenor que englobe ambas as zonas do sector, de acordo com um fazeamento do desenvolvimento urbano, de modo a permitir um escalonamento progressivo e articulado nas diversas acções a empreender (arruamentos, esgotos, etc.).
- 4 — A fase de arranque do plano de pormenor referido no n.º 3 deverá estar de acordo com a legislação em vigor aplicável a casos similares (Dec.-Lei 794/76, de 5-11, cap. VIII, arts. 32.º e 33.º).
- 5 — Características de ocupação:

- a) Coeficiente de ocupação do solo:

COS = 0,6 aplicável à área de terreno utilizável na zona C7;
COS = 0,45 aplicável à área de terreno utilizável na zona C9;

- b) Altura máxima dos edifícios:

4 pisos na zona de habitação agrupada (C7);
2 pisos na zona de habitação isolada (C9);

- c) Estacionamento — o estacionamento obrigatório é de 1 carro por fogo;
- d) Densidade prevista:

220 hab/ha na zona C7;
120 hab/ha na zona C9;

- e) Áreas de cedência para equipamentos — a área a ceder à Câmara Municipal de Tavira, para além de arruamentos e parques de estacionamento, é de 50 m²/fogo.

Nota — No caso de o plano geral não estabelecer a localização dos referidos equipamentos, estes terrenos devem fazer parte de uma reserva de solo público a utilizar pelo Município na permuta de terrenos por compensação;

- f) Sistema viário — o sistema viário deverá apoiar-se nas vias previstas no plano geral, existentes e em fase de construção, a fim de que o plano de pormenor acompanhe aqueles traçados.

Artigo 8.º

Zona C8

Convento e Parque dos Frades Franciscanos

- 1 — A zona C8 — convento e Parque dos Frades Franciscanos — destina-se a equipamento de interesse colectivo e de carácter sociocultural.
- 2 — O imóvel que se encontra nesta zona será classificado como imóvel de interesse público, ficando ao abrigo da correspondente legislação.
- 3 — A utilização do convento e parque proposto poderá ser decidida em qualquer momento pela Câmara Municipal de Tavira, desde que fique garantida a sua utilização como equipamento colectivo.

Artigo 9.º

Zona C10

Zona rural

1 — A zona C10 destina-se exclusivamente às actividades agrícolas ou similares, ficando interditos quaisquer outros usos.

2 — Nesta área só são permitidos os edifícios destinados ao apoio das actividades aí instaladas, desde que previamente autorizados pela Câmara Municipal de Tavira.

3 — Condições de ocupação do solo:

- a) A área mínima das parcelas onde é possível construir habitação é de 5000 m², se aí se praticar agricultura hortícola de regadio, de 15 000 m² se aí se praticar agricultura arvense de regadio, e 25 000 m² se aí se praticar agricultura de sequeiro;
- b) Altura máxima das construções — a altura máxima admissível das construções é de 2 pisos;
- c) A Câmara Municipal de Tavira determinará caso a caso as características arquitectónicas a que deverão obedecer os edifícios, assim como as suas condições de integração na paisagem;
- d) Ficam expressamente proibidos nesta zona:

- 1) O derrube de árvores em maciço ou isoladamente;
- 2) Destruição do solo vivo e coberto vegetal;
- 3) Alterações à topografia do terreno;
- 4) Construção de infra-estruturas, arruamentos ou outras que não estejam previstas neste plano geral;
- 5) A instalação de depósitos de entulhos, lixeiras ou materiais de qualquer tipo;

- e) Nesta zona deverá ser mantido o parcelamento existente, não sendo autorizados os loteamentos rurais.

Artigo 10.º

Zona C11

Zona de reserva

Na zona C11 fica proibida qualquer construção até que a Câmara Municipal de Tavira decida da oportunidade da sua ocupação ou não, uma vez verificadas as premissas da eventual modificação do uso actual (salinas).

Artigo 11.º

Zona C12

Parque de estacionamento

1 — A zona referida no plano como zona C12 destina-se a um parque de estacionamento municipal de apoio a toda a frente de rio e à zona central da cidade de Tavira.

2 — Aí se poderá vir a instalar eventualmente um posto de bomba de gasolina de fácil acesso a uma e outra margens e no sentido das Quatro Águas.

Artigo 12.º

Zona C13

Salinas

1 — A zona C13 destina-se à manutenção e eventual modernização da exploração de salinas.

2 — Não serão permitidas:

- a) A execução de quaisquer construções;
- b) Instalação de lixeiras, parques de sucatas e depósitos de materiais de qualquer tipo;
- c) Descarga de entulho.

Artigo 13.º

Zona C14

Zona de actividades portuárias

1 — Em princípio, e desde que regulamentado em particular, a zona C14 destina-se a eventual apoio às actividades piscatórias.

2 — Porém, não serão autorizadas quaisquer construções entre a via em direcção às Quatro Águas e a margem do rio Gilão.

3 — Quaisquer construções nesta zona necessitam da autorização prévia da Câmara Municipal de Tavira e da Direcção-Geral de Portos, com base no parecer da capitania de Tavira.

Sector D — Zona da Estação Agrária

1 — Este sector é uma zona directamente influenciada pela existência de uma vasta área da actual Estação Agrária de Tavira, condicionando o

possível desenvolvimento urbano neste sector ou o atravessamento por quaisquer vias de passagem.

2 — Neste sentido, as propostas a realizar no plano geral de Urbanização vinculam uma vasta área destinada exclusivamente à prática da agricultura, articulada ao anel verde envolvente à cidade.

No entanto, previu-se o preenchimento de algumas zonas com fins habitacionais (renovação da Avenida de Mateus Teixeira e expansão prevista da Quinta da Saúde), bem como o desenvolvimento linear a sul acompanhando a estrada municipal para Santa Luzia.

3 — Zonamento — no sector D é fixado o seguinte zonamento, em conformidade com os respectivos elementos gráficos:

Zona D1 — Equipamentos colectivos;

Zona D2 — Avenida do Dr. Mateus Teixeira de Azevedo;

Zona D3 — Quinta da Saúde e Horta de São Francisco;

Zona D4 — Zona reurbanizada;

Zona D5 — Zona rural;

Zona D6 — Estação Agrária de Tavira.



4 — Regulamentação aplicável a cada uma das zonas — seguidamente enunciar-se a regulamentação aplicável a cada uma das zonas em que se subdivide o sector D.

2 — A zona D1 a poente do sector é considerada como zona de equipamento destinada à possível expansão do cemitério existente na cidade de Tavira.

Artigo 1.º

Zonas D1

Equipamentos colectivos

1 — As zonas D1, localizadas a norte deste sector, destinam-se a equipamentos escolares — escola primária e novas instalações da secundária.

Artigo 2.º

Zona D2

Avenida do Dr. Mateus Teixeira de Azevedo

1 — A zona D2 integra-se numa zona urbana de expansão prioritária, cujo plano de pormenor deverá definir com rigor o tipo de construção autorizado.

2 — Destina-se esta zona à criação de um núcleo residencial apoiado por comércio e serviços terciários.

Dadas as características deste percurso e por ser uma via de penetração na cidade com grandes fluxos pedonais, pretende-se reforçar como eixo estruturante a avenida que liga a estação de caminhos de ferro ao hospital e ao centro da cidade (Avenida do Dr. Mateus Teixeira) através de uma ligação feita por um conjunto de construções formado por lotes em banda contínua, podendo eventualmente ser articulados em T ou L, decorrente do plano de pormenor referido.

3 — Os edifícios que deitam para a Rua do Dr. Miguel Bombarda deverão ser mantidos na sua traça arquitectónica, embora se permita a reestruturação e melhoramentos do seu interior.

4 — Características de ocupação:

a) Coeficiente de ocupação do solo — o COS a aplicar à totalidade da parcela será de 0,80.

Para uma ocupação exclusivamente destinada a alojamentos turísticos-hoteleiros, este coeficiente poderá ser majorado de 0,3;

b) Estacionamento — o estacionamento a prever no interior da parte privada do lote deverá ser:

Estacionamento ligado à habitação: 1 carro/fogo;

Estacionamento ligado a comércio e serviços: 1 carro por cada 50 m² de área de pavimento destinado a estes fins;

Estacionamento ligado a complexos hoteleiros: 1 carro por cada 3 camas;

c) Áreas para equipamentos — quando a renovação abranja a totalidade ou número significativo de lotes desta zona, deverão ser previstas áreas de cedência à Câmara Municipal de Tavira.

Em casos justificáveis tecnicamente e previstos no plano de pormenor respectivo, poderá o Município aceitar a redução da área de cedência mediante acordo sob a forma de compensação e sem prejuízo do pagamento das mais-valias previstas na lei;

d) Número de pisos — para a Avenida do Dr. Mateus Teixeira de Azevedo autoriza-se a construção de uma banda contínua destinada a habitação com o número máximo de 4 pisos, admitindo-se a eventualidade de 1 piso recuado;

e) Piso térreo — o piso térreo deverá prever uma galeria coberta com cerca de 2 m, reservando-se no rés-de-chão lojas destinadas a comércio e serviços compatíveis com a habitação;

f) Percurso arborizado — finalmente, convém reforçar a importância do percurso referido, devendo conservar-se uma forte arborização e as construções alinhadas pelos afastamentos existentes;

g) Profundidade das construções — a profundidade máxima das construções a partir do plano marginal será de:

12 m para edifícios destinados à habitação;

15 m para edifícios destinados a outros usos;

18 m para edifícios em que ambas as fachadas confinem com arruamentos;

h) Tipologias habitacionais — nos edifícios de residência colectiva são aconselhados os seguintes programas habitacionais, podendo haver alteração a esta programação mediante parecer favorável dos Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Tavira:

T1 — 10%;

T2 — 20%;

T3 — 50%;

T4 — 20%.

Artigo 3.º

Zona D3

Quinta da Saúde e Horta de São Francisco

1 — A zona D3 é declarada como zona de expansão urbana.

2 — Esta zona destina-se essencialmente a servir de suporte a funções residenciais, serviços e equipamentos complementares.

3 — Características de ocupação:

a) Quinta da Saúde — o plano de pormenor para esta zona, de iniciativa camarária e já em fase de acabamento, abrange uma zona localizada junto à estrada de Santa Luzia, confinando com os terrenos do novo equipamento escolar. São 4 blocos habitacionais, compreendendo 72 fogos (288 habitações);

b) Horta de São Francisco — ocupando uma área de 2,8 ha, é um estudo já aprovado, prevendo-se uma ocupação de edifícios de 3-4 pisos, com 244 fogos e 20 lotes para moradias unifamiliares.

Recentemente houve um pedido de ampliação do loteamento, pelo facto de inicialmente a parcela em questão não ter sido incluída no loteamento.

Esta ampliação seria deferida, com os seguintes condicionamentos:

1) Aprovação de cerca de 20 fogos, o que daria uma densidade já excessiva para o terreno e a operação global da Horta de São Francisco;

2) Altura máxima dos edifícios — 3 pisos;

3) Uma distribuição dos edifícios a construir de molde a permitir não haver uma ocupação total do interior do impasse e a criação de um parque de estacionamento para cerca de 30 lugares;

4) Ligação da urbanização da Horta de São Francisco à Avenida do Dr. Mateus Teixeira, de acordo com o traçado no PGU;

5) Cedência de áreas onde seja possível localizar equipamentos na razão de 75 m²/fogo (Dec.-Lei 289/73 e Port. 678/73), bem como uma pequena parcela a anexar à actual escola primária, permitindo a sua ampliação.

Artigo 4.º

Zona D4

Zona reurbanizada

1 — A zona D4 é declarada como zona reurbanizada.

2 — Destina-se a habitação unifamiliar isolada.

3 — Condições de ocupação do solo:

a) O coeficiente de ocupação máximo a aplicar à totalidade dos lotes é de 0,5;

b) Os lotes urbanos terão uma área mínima de 300-400 m²;

c) Cada lote deve conter um lugar de estacionamento no seu interior. Deverá prever-se um lugar de estacionamento público para cada dois lotes;

d) É proibida a ligação directa dos lotes à estrada municipal. Uma vez lançada a via de serventia interna aos lotes, deverá fazer-se a sua ligação com a mesma a norte da zona;

e) A altura máxima admitida é de 2 pisos (com possível aproveitamento do sótão).

Artigo 5.º

Zona D5

Zona rural

1 — A zona D5 destina-se exclusivamente às actividades agrícolas ou similares, ficando interditos quaisquer outros usos.

2 — Nesta área só são permitidos os edifícios destinados ao apoio das actividades aí instaladas, desde que previamente autorizadas pela Câmara Municipal de Tavira.

3 — Condições de ocupação do solo:

- a) A área mínima das parcelas onde é possível construir habitação é de 5000 m²;
- b) A altura máxima admissível das construções é de 2 pisos;
- c) A Câmara Municipal determinará caso a caso as características arquitectónicas a que deverão obedecer os edifícios, assim como as suas condições de integração na paisagem;
- d) Ficam expressamente proibidos nesta zona:

- 1) O derrube de árvores em maciço ou isoladamente;
- 2) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- 3) Alterações à topografia do terreno;
- 4) Construção de infra-estruturas, arruamentos ou outras que não estejam previstas neste plano geral;
- 5) A instalação de depósitos de entulhos, lixeiras ou materiais de qualquer tipo.

- e) Nesta zona deverá ser mantido o parcelamento existente, não sendo autorizados os loteamentos rurais.

Artigo 6.º

Zona D6

Estação Agrária de Tavira

- 1 — Esta zona destina-se exclusivamente à prática da agricultura, ficando interditos quaisquer outros usos.

- 2 — Nesta área só são permitidos os edifícios exclusivamente destinados ao apoio das actividades agrícolas.

Sector E — Zona ponte da margem direita

- 1 — Este sector, na margem direita do rio Gilão, fica compreendido entre a linha de caminho de ferro e a faixa de protecção à estrada nacional n.º 125.

- 2 — Esta zona destina-se essencialmente à utilização turístico-residencial e algumas áreas de expansão habitacional já previstas e localizadas a sul deste sector.

Integra-se ainda no anel verde envolvente à cidade que desempenha um papel fundamental na preservação do meio ambiente e contenção do desenvolvimento urbano nesta direcção.

- 3 — Zonamento — no sector E é fixado o seguinte zonamento, em conformidade com os respectivos gráficos:

Zona E1 — Equipamentos colectivos;

Zona E2 — Zona de expansão urbana;

Zona E3 — Zona verde de protecção;

Zona E4 — Zona de expansão urbana entre a Rua das Capachoiras e a Rua dos Machados;

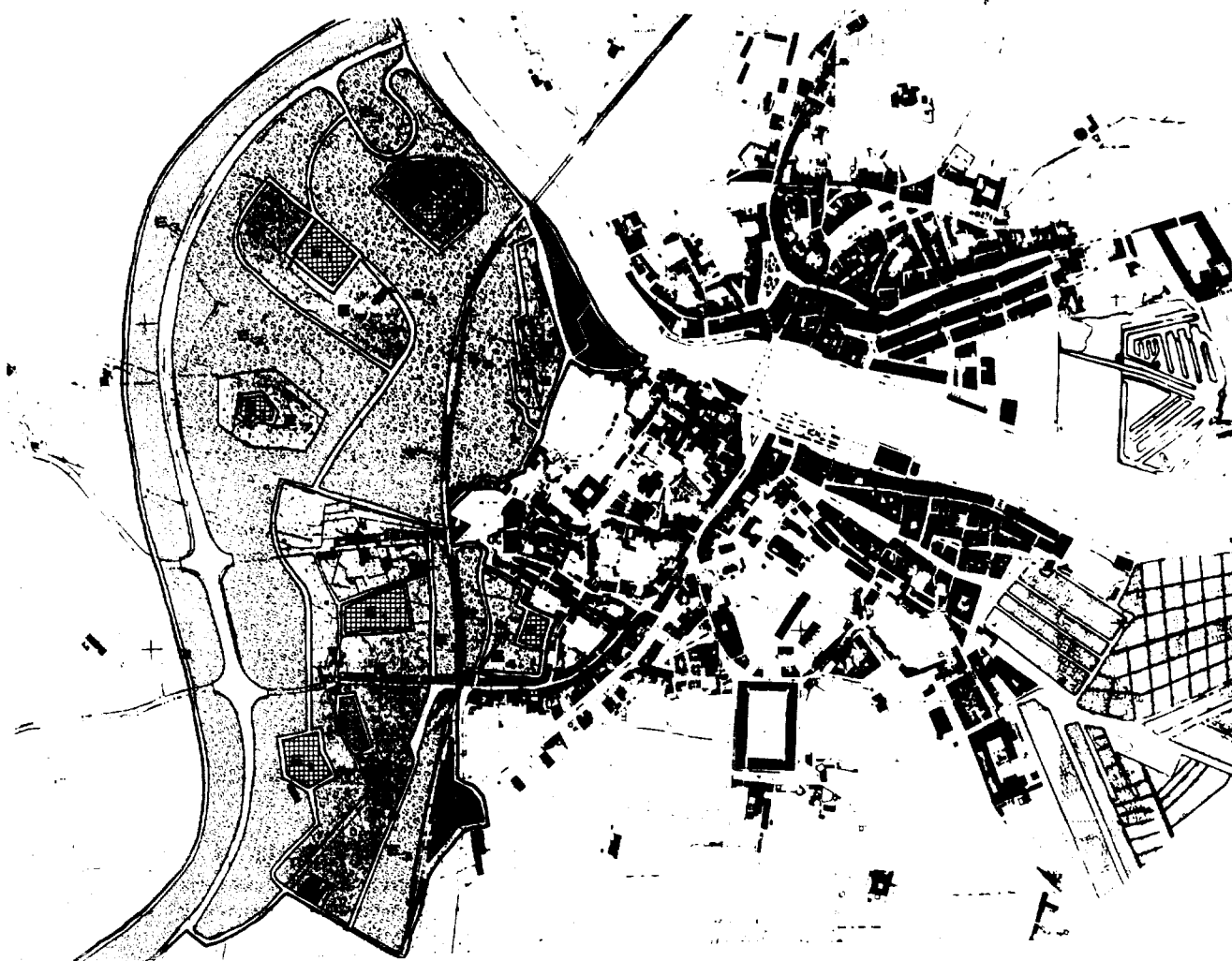
Zona E5 — Zona de expansão urbana sul;

Zona E6 — Zona verde urbana;

Zona E7 — Núcleos urbanos turístico-residenciais;

Zona E8 — Terminal de camionagem;

Zona E9 — Frente do rio Sequa.



4 — Regulamentação aplicável a cada uma das zonas — seguidamente enuncia-se a regulamentação aplicável a cada uma das zonas em que se subdivide o sector E.

Artigo 1.º

Zonas E1

Equipamentos colectivos

1 — As zonas E1 destinam-se a equipamentos escolares e outros equipamentos colectivos programados nas propostas do plano, ou que posteriormente venham a ser definidos em plano de pormenor.

2 — Enquanto a posse e propriedade destas áreas não for transferida para a administração, não será permitida a execução de quaisquer construções, derrube de árvores, destruição do coberto vegetal e a descarga de entulho ou depósitos de quaisquer materiais.

3 — A transferência de posse destas zonas para a administração poderá ser executada pela sua integração em áreas de cedência ou mediante aquisição ou acordos com os proprietários das parcelas rústicas em que se integram.

Artigo 2.º

Zona E2

Zona de expansão urbana norte

1 — A zona definida em planta como I:2 é classificada como zona urbana a consolidar.

2 — Destina-se a habitação e actividades de apoio à habitação, equipamento de turismo, cultura e recreio.

3 — São proibidas as construções destinadas a indústrias, oficinas e armazéns que provoquem qualquer tipo de poluição incompatível com a habitação ou que exijam vias de acesso superiores em dimensão às que existem.

4 — Condições de ocupação do solo:

- a) Deve ser criado um parque de estacionamento para veículos ligeiros junto à zona A5, de serventia a esta zona;
- b) Número de pisos:

A altura máxima admissível das construções é de 2 pisos;

- c) Os lotes terão uma área mínima de 200 m²;
- d) O COS máximo é de 0,6;
- e) É uma área que necessita de plano de pormenor devendo obedecer às disposições gerais aplicáveis aos sectores A e B pela sua proximidade com a zona antiga e impacto visual da outra margem.

Artigo 3.º

Zonas E3

Zona verde de protecção

1 — As zonas definidas no plano como I:3 destinam-se a zonas verdes de protecção, sendo zonas da estrutura verde urbana através das quais se pretende proteger:

- a) A estabilidade física, nomeadamente a encosta e linhas de água;
- b) Contenção do desenvolvimento urbano nesta direcção;
- c) Os valores paisagísticos e culturais, naturais ou humanizados, nomeadamente coberto vegetal e valores arquitectónicos;

d) As zonas de recreio inseridas na estrutura verde proposta;

e) As infra-estruturas, nomeadamente rodovias e caminho de ferro.

2 — Nestas zonas é proibida a construção, quaisquer que sejam os fins a que se destina, com excepção para viação ou instalações técnicas municipais ou de outras entidades fornecedoras de serviços públicos.

Todavia, tais construções deverão respeitar a função de protecção do património paisagístico e do equilíbrio biofísico que se pretende atingir com o estabelecimento destas zonas.

3 — Nestas zonas poderá ser localizado equipamento de recreio e lazer desde que previsto em plano de pormenor aprovado.

Artigo 4.º

Zona E4

Zona de expansão urbana entre a Rua das Capacheiras e a Rua dos Machados

1 — A zona E4 é classificada como zona de expansão habitacional.

2 — Destina-se esta área à utilização residencial por alojamento de férias ou permanentes.

3 — Características de ocupação:

- a) Coeficiente de ocupação do solo — COS = 0,8 aplicado à área de terreno utilizável (11 000 m²);
- b) Áreas para equipamentos e espaços complementares: 50 m²/fogo;
- c) Estacionamento — 1 carro/fogo;
- d) Altura dos edifícios — a altura máxima dos edifícios é a 3 e 4 pisos acima do nível do solo;
- e) Sistema viário — o plano de pormenor da referida parcela deverá ter em conta o traçado viário proposto no plano geral de Urbanização e a ligação pedonal através da Travessa da Fábrica;
- f) Densidade prevista — 60 fogos/ha.

Artigo 5.º

Zona E5

Zona de expansão urbana a sul

1 — A zona I:5 é classificada como zona de expansão habitacional.

2 — Destina-se esta área à utilização turístico-habitacional em residências unifamiliares em banda ou de edifícios colectivos e respectivos equipamentos de apoio.

3 — Características de ocupação:

- a) Coeficiente de ocupação do solo — COS = 0,8 aplicado à área de terreno utilizável;
- b) Áreas de cedência para equipamentos — 50m²/fogo;
- c) Estacionamento — 1 carro/fogo;
- d) Altura dos edifícios — a altura máxima dos edifícios é de 3 pisos acima do nível do solo.

Artigo 6.º

Zona E6

Zona verde urbana

1 — A zona definida em planta como zona I:6 é classificada como zona verde urbana.

2 — Será uma zona de utilização colectiva e destina-se ao suporte de equipamento de recreio e de baixa densidade de construção, necessária à manutenção da estrutura verde e ao equilíbrio biofísico e paisagístico.

Artigo 7.º

Zona E7

Núcleos urbanos turístico-residenciais

1 — As zonas E7 são classificadas como núcleos urbanos turístico-residenciais.

2 — Estas zonas destinam-se exclusivamente à utilização por complexos turístico-residenciais em unidades unifamiliares.

As unidades familiares poderão ser parcialmente substituídas, até ao limite de 40%, por tipologias edificadas em banda ou semicolectivas ou outras de características próprias e adequadas a esta função. Poderão ser admitidos nestas zonas complexos hoteleiros do tipo aparthotel.

Ficam excluídas desta zona ocupações de residência permanente, pelo que ficam também excluídas as operações de loteamento tradicional.

Deverão assim os empreendimentos, quer na forma de realização, quer na forma de gestão e funcionamento, enquadrar-se dentro do tipo de formas turísticas.

3 — Disposições regulamentares:

- a) A área mínima do aldeamento é de 3 ha, podendo estes ser realizados numa única propriedade ou em propriedades contíguas;
 - b) Densidade — 150 camas por ha ou 45 alojamentos unifamiliares turísticos por hectare, medidos na área de terreno utilizável. O coeficiente de ocupação do solo, aplicado unicamente à área de pavimento destinada a alojamento, deverá ser de 0,45;
 - c) Altura das construções — a altura máxima das construções é de 2 pisos acima do nível do solo, admitindo-se, em condições favoráveis de topografia local, a existência de 3 pisos num ou noutro dos edifícios colectivos;
 - d) Estacionamento — deverão ser previstos estacionamentos devidamente enquadrados na paisagem na razão de 1,5 carros por unidade habitacional e 1 carro por 50 m² de pavimento para outros fins ou equipamentos;
- Estes estacionamentos deverão ficar integrados no arranjo dos espaços exteriores na área de terreno utilizável;
- e) Áreas livres — as áreas não ocupadas por construções deverão ficar livres e do domínio colectivo dos utentes do complexo turístico ou de utilização pública. Não serão permitidos logradouros privados dos alojamentos.

As áreas não ocupadas por construções, vias ou outros equipamentos deverão representar 50% da área de terreno utilizável, numa proporção aproximada de:

Áreas verdes de enquadramento e protecção: 15% da área de terreno utilizável. Estas áreas deverão ficar livres e ser convenientemente arborizadas, sendo a sua utilização colectiva;

Áreas para equipamentos desportivos e actividades de ar livre: 15% da área de terreno utilizável;

Áreas verdes de utilização colectiva: 20%. Deverão ficar adstritas à utilização colectiva e ser convenientemente arborizadas, ajardinadas e tratadas.

4 — Programa de equipamentos — o aldeamento deverá dispor obrigatoriamente de instalações e equipamentos comuns e de utilização colectiva para os residentes, permitindo também a utilização por não residentes.

Deverão prever-se os seguintes serviços e equipamentos:

- a) Recepção e administrativos;
- b) Serviços de restaurante, bar e esplanadas;
- c) Equipamentos recreativos — clubes, salas para convívio e jogos, piscina, etc.;
- d) Equipamentos desportivos.

5 — Especial cuidado deverá rodear a arquitectura e edificação a construir, podendo a Câmara Municipal de Tavira definir normas para o tratamento volumétrico, fachadas e materiais a utilizar.

6 — Tratamento dos espaços exteriores — ficam expressamente proibidos o derrube de árvores, destruição do coberto vegetal e modificações à topografia do terreno que não sejam indispensáveis à construção do empreendimento e após aprovação de estaleiro.

7 — As áreas de cedência à Câmara Municipal de Tavira destinadas a protecção e defesa da paisagem (E3) indicadas no zonamento, e desde que pertencendo inicialmente ao prédio rústico integrado no aldeamento, deverão também ser objecto de tratamento paisagístico adequado, ficando a sua manutenção a cargo da gestão do empreendimento.

Estas áreas, salvo disposições em contrário ou limitações impostas pela segurança dos utentes e do equilíbrio da paisagem, serão abertas ao público.

8 — O faseamento e início da construção de qualquer destas zonas só será permitido desde que asseguradas as infra-estruturas necessárias e assinaladas no Plano Geral de Urbanização (rodoviárias e de abastecimento).

Artigo 8.º

Zona E8

Terminal de camionagem

1 — A zona E8 destina-se à construção de um terminal de passageiros para os transportes públicos colectivos, ou gare rodoviária.

2 — Enquanto este equipamento não for construído, fica esta zona sujeita aos mesmos condicionalismos gerais das zonas E1.

Artigo 9.º

Zona E9

Frente do rio Sequa

1 — A zona E9 deverá constituir uma área de protecção do rio e da cidade, porventura a ser arborizada, sendo interdito qualquer tipo de construção.

Sector F — Zona ponte da margem esquerda

1 — Este sector, na margem esquerda do rio Gilão, fica compreendido entre a faixa de protecção à estrada nacional n.º 125 e a estrada da Porta Nova.

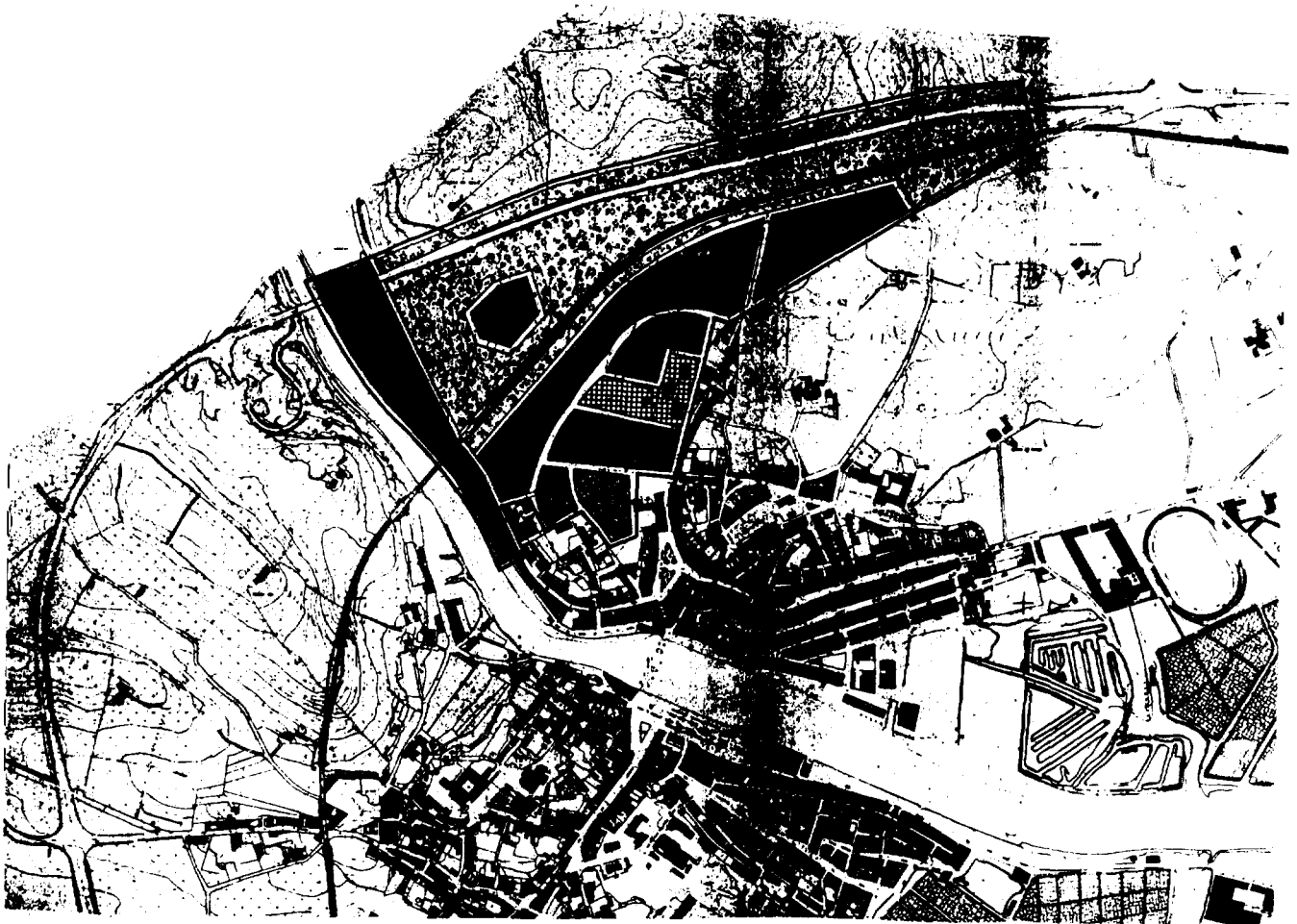
2 — Este sector subdivide-se ainda em duas grandes zonas:

- 1) Entre o caminho de ferro e a estrada nacional n.º 125;
- 2) Entre o caminho de ferro e a estrada da Porta Nova.

A primeira, englobando as zonas F6 e F7, destina-se a conter a expansão urbana neste sentido e preservação do meio ambiente existente, enquanto a segunda constitui um preenchimento do tecido urbano existente e expansão da cidade.

3 — Zonamento — no sector F é fixado o seguinte zonamento, em conformidade com os respectivos elementos gráficos:

- Zona F1 — Equipamentos colectivos;
- Zona F2 — Zona confinante a nascente com a Rua de Santana;
- Zona F3 — Loteamento da Porta Nova;
- Zona F4 — Blocos habitacionais da CAR;
- Zona F5 — Zona confinante com a estrada da Fonte Salgada;
- Zona F6 — Zona verde de protecção;
- Zona F7 — Núcleo urbano turístico-residencial na Bela Vista;
- Zona F8 — Zona de protecção ao rio Gilão.



4 — Regulamentação aplicável a cada uma das zonas — seguidamente enuncia-se a regulamentação aplicável a cada uma das zonas em que se subdivide o sector F.

Artigo 1.º

Zonas F1

Equipamentos colectivos

1 — As áreas referidas no zonamento como F1 destinam-se a equipamentos escolares e colectivos de carácter recreativo conforme a programação apresentada neste plano.

2 — No período que antecede a transferência da posse destas propriedades para a administração deverão manter o seu uso actual, não sendo permitido:

A execução de quaisquer construções;

A instalação de lixeiras, depósitos de entulho, sucatas ou material de qualquer tipo.

3 — A administração municipal promoverá a transferência da posse destas propriedades, quer integrando-as em áreas de cedência de urbanizações e alvarás, quer através da sua aquisição ou permuta.

4 — Mediante planos de pormenor e estudos complementares a este plano, poderá o Município reformular a programação das utilizações previstas para as áreas de equipamentos, ficando no entanto vedadas quaisquer utilizações destas áreas que não sejam as destinadas a equipamentos de interesse colectivo.

Artigo 2.º

Zona F2

Zona confinante a nascente com a Rua de Santana

1 — A zona designada por F2 é classificada como zona habitacional.

2 — Destina-se à habitação unifamiliar agrupada em banda contínua.

3 — Características de ocupação:

- a) Deverá procurar-se uma solução que se adapte ao sítio, com a fachada contínua virada a sul/nascente, de enquadramento do largo público, e acerto no alinhamento da mesma, permitindo uma passagem pedonal no sentido poente/nascente;
- b) Coeficiente de ocupação do solo:

COS = 0,75 para a área de terreno utilizável nas zonas loteáveis;
Densidade máxima prevista será de 210 hab/ha;

- c) Número de pisos — a altura máxima é de 2 pisos acima do nível do solo;
- d) Todos os edifícios deverão ter uma frente de 7,5 m (mínimo) para a via pública;
- e) Estacionamento — 1 carro por fogo integrado no interior da parcela loteada;
- f) Áreas de cedência à Câmara Municipal de Tavira — 50 m² por fogo.

Artigo 3.º

Zona F3

Loteamento da Porta Nova

1 — A zona designada por F3 é classificada como zona de expansão habitacional.

2 — Esta zona destina-se a habitações unifamiliares. É uma iniciativa particular que propõe uma ocupação de 107 lotes distribuídos por 5,3 ha. Este estudo não contém qualquer área de reserva ou livre, cedendo à Câmara Municipal de Tavira 10-20 lotes para venda directa ou permuta pela mesma.

A sua articulação com a cidade toma-se bastante difícil pelos acessos existentes na estrutura actual.

3 — Nesta zona o plano processar-se-á através do plano de pormenor já aprovado, prevendo-se umas pequenas rectificações ao traçado existente e permuta com base nos lotes cedidos à Câmara Municipal de Tavira.

Deste modo, o Plano Geral de Urbanização articula o traçado principal deste loteamento com o envolvente através da ligação a sul à Rua de João Vaz Corte Real e de um nó na estrada da Porta Nova, a norte.

4 — Características de ocupação:

- a) Coeficiente de ocupação do solo: COS = 0,5 aplicável à totalidade do lote;
- b) Estacionamento — 1 carro/fogo;
- c) Altura dos edifícios — a altura máxima das moradias é de 2 pisos;
- d) Densidade — a densidade prevista é de 100 hab/ha;
- e) Área de cedência à Câmara Municipal de Tavira — 50 m²/fogo.

Artigo 4.º

Zona F4

Blocos habitacionais da CAR

1 — A zona designada por F4 é classificada como zona de expansão habitacional.

2 — Esta zona destina-se a habitações colectivas.

3 — Nesta zona o plano processar-se-á através do plano de pormenor já aprovado, prevendo-se uma pequena rectificação na inserção viária a norte com a estrada da Porta Nova.

4 — Características de ocupação:

- a) Densidade prevista — 200 hab/ha;
- b) Número de fogos — estão previstos 45 fogos, de acordo com os seguintes programas habitacionais:

- T1 — 12 fogos;
- T2 — 24 fogos;
- T3 — 9 fogos;

c) Estacionamento — 1 carro/fogo.

Artigo 5.º

Zona F5

Zona confinante com a estrada da Fonte Salgada

1 — A zona designada por F5 é declarada zona de expansão urbana.

2 — Esta zona destina-se essencialmente a servir de suporte a funções residenciais.

3 — Características de ocupação — esta zona, integrada num loteamento que divide na totalidade o interior da propriedade em lotes, sem especificar as ocupações nem o destino a dar aos referidos lotes, deverá ser revista de acordo com as seguintes disposições:

- a) Altura máxima das construções — a altura máxima admissível é de 2 pisos;
- b) Os lotes terão uma área mínima de 225 m²;
- c) Deverá ser respeitada a área de protecção à linha do caminho de ferro (F6), com um mínimo de 15-25 m de faixa ao loteamento pretendido;
- d) Estacionamento — deverá prever-se estacionamento na proporção de 1 carro/fogo;
- e) Coeficiente de ocupação do solo — o COS máximo será de 0,8, aplicável à totalidade da área do lote;
- f) Áreas de cedência à Câmara Municipal de Tavira — deverá ser cedida à Câmara Municipal de Tavira, para seu uso exclusivo, uma área de terreno em lotes na proporção de 50 m²/fogo.

Artigo 6.º

Zona F6

Zona verde de protecção

1 — As zonas definidas no plano como F6 destinam-se a zonas verdes de protecção, sendo zonas de estrutura verde urbana através das quais se pretende proteger:

- a) A estabilidade física, nomeadamente a encosta e as linhas de água;
- b) Contenção do desenvolvimento urbano nesta direcção;

- c) Os valores paisagísticos e culturais, naturais ou humanizados, nomeadamente o coberto vegetal;
- d) As infra-estruturas: rodovias e caminho de ferro.

2 — Nestas zonas fica proibida a construção, quaisquer que sejam os fins a que se destina, com excepção para instalações técnicas municipais ou de outras entidades fornecedoras de serviços públicos.

Artigo 7.º

Zona F7

Núcleo urbano turístico-residencial na Bela Vista

1 — A zona F7 é classificada como núcleo urbano turístico-residencial.

2 — Esta zona destina-se exclusivamente à utilização turístico-residencial em unidades familiares. Ficam excluídas desta zona ocupações de residência permanente, pelo que ficam também excluídas as operações de loteamento tradicional.

3 — Disposições regulamentares:

- a) Densidade — 120 camas por hectare ou 40 alojamentos unifamiliares turísticos por hectare, medidos na área de terreno utilizável;
- b) Coeficiente de ocupação do solo — COS = 0,45, aplicado à área de terreno utilizável;
- c) Altura das construções — a altura máxima das construções é de 2 pisos;
- d) Estacionamento — deverão ser previstos estacionamentos devidamente enquadrados na paisagem na razão de 1 carro/fogo;
- e) Áreas livres — as áreas livres não ocupadas por construções deverão ficar livres e do domínio colectivo dos utentes do complexo turístico. Não serão permitidos logradouros privados ou divisórias fixas de lotes, admitindo-se contudo arbustos ou vegetação na sua substituição.

4 — Este núcleo deverá dispor de instalações e equipamento comuns de utilização colectiva para os residentes.

5 — Especial cuidado deverá rodear a arquitectura e edificação a construir, podendo a Câmara Municipal de Tavira definir normas para o tratamento volumétrico e materiais a utilizar.

6 — As áreas de cedência à Câmara Municipal de Tavira destinadas a protecção e defesa da paisagem (F6) indicadas no zonamento, e desde que pertencendo inicialmente ao prédio rústico integrado no núcleo urbano, deverão também ser objecto de tratamento paisagístico adequado.

7 — O faseamento e início da construção desta zona só será permitido desde que asseguradas as infra-estruturas necessárias, e a via de acesso só poderá ter ligação à estrada da Asseca, sendo interdita qualquer penetração pela estrada nacional n.º 125.

Qualquer disposição que contrarie estas normas só será de admitir com uma aprovação prévia por parte da Câmara Municipal de Tavira.

Artigo 8.º

Zona F8

Zona de protecção ao rio Gilão

1 — A zona F8 deverá constituir uma área de protecção do rio e da cidade, porventura a ser arborizada, sendo interdito qualquer tipo de construção.

Sector G — Zona poente da variante proposta

1 — Este sector, na margem esquerda do rio Gilão, fica compreendido entre a variante proposta, a zona antiga consolidada e a estrada da Fonte Salgada.

2 — O sector G a norte destina-se a constituir uma área urbana habitacional de expansão da cidade de Tavira, englobando parte da Quinta do Carmo e Ilhota do Carmo.

A parte sul deste sector é a que se vocaciona a zona marcadamente turístico-recreativa, onde se poderá vir a dar resposta cabal em termos de alojamento, equipamento e serviços hotelceiros e turísticos: realização de hotéis urbanos, serviços alimentares e recreativos, com um importante factor de dinamização constituído pelo porto de recreio (marina) e parque urbano no sector contíguo (II).

3 — Zonamento — no sector G é fixado o seguinte zonamento, em conformidade com os respectivos elementos gráficos:

Zona G1 — Equipamentos colectivos;

Zona G2 — Zona confinante com a Rua do Poeta António Oliveira;

Zona G3 — Expansão urbana a poente;

Zona G4 — Quinta do Carmo e Horta do Carmo (nascente);

Zona G5 — Horta do Carmo (norte);

Zona G6 — Zona turística;

Zona G7 — Frente do rio Gilão.



4 — Regulamentação aplicável a cada uma das zonas — seguidamente enuncia-se a regulamentação aplicável a cada uma das zonas em que se subdivide o sector G.

Artigo 1.º

Zonas G1

Equipamentos colectivos

1 — As zonas G1 destinam-se a equipamentos escolares e outros equipamentos colectivos programados nas propostas do plano ou que tenham sido definidos em planos de pormenor aprovados.

2 — Enquanto a posse da propriedade destas áreas não for transferida para a administração não serão permitidas a execução de quaisquer construções, derrube de árvores, destruição do coberto vegetal ou a descarga de entulho ou depósitos de quaisquer materiais.

3 — A transferência de posse destas zonas para a administração poderá ser executada pela sua integração em áreas de cedência ou mediante aquisição ou acordos com os proprietários das parcelas em que se integram.

Artigo 2.º

Zona G2

Zona confinante com a Rua do Poeta António Oliveira

1 — Esta zona é classificada como zona de expansão e consolidação urbana.

2 — Destina-se à expansão habitacional em lotes unifamiliars. A aplicação do Plano Geral de Urbanização far-se-á através do plano de pormenor

a elaborar ou de acordo com os compromissos existentes à data da aprovação deste regulamento.

3 — Características de ocupação:

- Coeficiente de ocupação do solo — COS aplicado à totalidade do lote será de 0,5;
- Altura dos edifícios — a altura máxima dos edifícios é de 2 pisos;
- Deverão ser respeitados os alinhamentos previstos neste plano e as vias propostas nesta zona;
- Estacionamento — deve ser previsto um lugar de estacionamento por fogo integrado nos limites dos lotes;
- Áreas de cedência à Câmara Municipal de Tavira — deverão ser cedidos à Câmara Municipal de Tavira lotes para seu uso exclusivo na proporção de 50 m² por fogo.

4 — Nesta zona ficam proibidas as construções destinadas à indústria, oficinas e armazéns, que provoquem qualquer tipo de poluição incompatível com a habitação ou que exijam vias de serventia superiores às existentes e previstas.

Artigo 3.º

Zona G3

Expansão urbana a poente

1 — A zona definida em planta como G3 é classificada como zona de expansão urbana.

2 — Destina-se a habitação e actividades de apoio à habitação, em lotes unifamiliars (60%) ou edifícios colectivos na restante área utilizável.

3 — A aplicação do Plano Geral de Urbanização nesta área far-se-á através de plano de pormenor que abranja a totalidade desta zona e de acordo com o sistema viário previsto.

4 — Características de ocupação:

- Coeficiente de ocupação do solo — o coeficiente de ocupação do solo (COS) aplicado à totalidade da área de terreno utilizável será de 0,70;
- Densidade habitacional — a densidade habitacional máxima admissível é de 50 fogos/ha. O excedente de área bruta em relação à ocupação habitacional deverá ser utilizado em áreas de pavimento para comércio, serviços e outros usos;
- Altura das construções — a altura máxima das construções é de 3 pisos acima do nível do solo. Admite-se a existência de semicave, desde que a topografia do terreno o justifique;
- Estacionamento — o estacionamento obrigatório é de 1 carro/fogo;
- Áreas de cedência para domínio privado da Câmara Municipal de Tavira — 20% da área de terreno utilizável.

Artigo 4.º

Zona G4

Quinta do Carmo e Horta do Carmo (nascente)

1 — A zona definida em planta como G4 é classificada como zona de expansão urbana.

2 — Destina-se a habitação colectiva, desenvolvendo-se em malha urbana de quarteirão de acordo com os planos de pormenor de iniciativa camarária ou cooperativa na Horta do Carmo.

A zona correspondente à Quinta do Carmo deverá ser desenvolvida com as correcções então introduzidas no respectivo PGU.

3 — Características de ocupação:

- Coeficiente de ocupação do solo — COS = 0,7 aplicável à área de terreno utilizável;
- Altura dos edifícios — a altura máxima dos edifícios admissível nesta zona é de 3-4 pisos;
- Estacionamento — o estacionamento obrigatório é de 1 carro por fogo;
- Densidade prevista — 60 fogos/ha;
- Áreas de cedência para equipamentos:

A área a ceder à Câmara Municipal de Tavira, para além de arruamentos e parque de estacionamento, é de 50 m²/fogo; Nesta zona está prevista uma escola primária, uma creche e um centro cívico-social.

Artigo 5.º

Zona G5

Horta do Carmo (norte)

1 — Esta zona fica definida como zona de expansão urbana.

2 — Esta zona destina-se a habitações unifamiliares em banda com o número máximo de 2 pisos, mantendo os alinhamentos existentes na zona contígua.

3 — Deverá ser previsto estacionamento na proporção de 1 carro/fogo no interior da zona a ser loteada mediante plano de pormenor.

Artigo 6.º

Zona G6

Zona turística

1 — Esta zona é declarada como zona de expansão urbana para fins turísticos, recreativos e hoteleiros.

2 — Esta zona destina-se essencialmente a servir de suporte a alojamentos turísticos e residenciais de veraneio, e também a um conjunto de equipamentos turísticos e recreativos e um hotel, constituindo o seu conjunto uma extensão de capacidade de alojamento turístico da faixa concelhia e da cidade de Tavira.

3 — 70% desta área será pública, dando continuidade à estrutura urbana contígua, porém diferenciada no tratamento e arranjo dos espaços.

Nesta zona o plano processar-se-á através de um estudo de pormenor ou plano de urbanização do empreendimento a realizar.

4 — A ocupação desta zona será realizada por fases, à medida que as condições locais o possibilitem, devendo ser objecto de um estudo de viabilidade económica da sua implementação.

Tais estudos deverão definir:

- As condições de arranjo e características do espaço;
- Os programas de ocupação dos alojamentos e dos equipamentos;
- As condições da sua realização e de utilização pela população.

5 — As condições de ocupação e a programação desta zona serão acertadas e concretizadas em posterior estudo de pormenor, de acordo com as seguintes condições gerais:

a) Características de ocupação:

- Densidade máxima de ocupação — 200 utentes por ha;
- Número máximo de pisos — 3-4;
- Áreas de cedência para equipamentos — 15% da superfície do terreno utilizável. Estas áreas destinam-se a equipamentos colectivos de recreio e veraneio, podendo a sua programação ser definida pela Câmara Municipal de Tavira, sendo admissível a exploração e utilização destas áreas por entidades colectivas ou públicas, mediante concessão do direito de superfície;

b) Programa geral — o empreendimento deverá conter, pelo menos, os seguintes equipamentos:

- Serviços administrativos e recepção;
- Restaurante-bar;
- Piscina com solários;
- Campos de jogos (ténis, minigolfe e recreios infantis);
- 1 hotel com capacidade para 120 camas e sala de conferências;
- Áreas para equipamentos:

Equipamentos de utilização restrita dos utentes — 10 m²/utente;

Equipamentos públicos — 5 m²/utente;

Estacionamento — 1 carro/utente.

6 — Arranjo dos espaços exteriores — todos os espaços deverão ser cuidadosamente arranjados, arborizados e tratados mediante projecto aprovado pela Câmara Municipal de Tavira.

7 — Especiais cuidados deverão revestir o tratamento volumétrico e exterior dos edifícios, a sua integração na paisagem e a qualidade da arquitectura construída, podendo a Câmara Municipal de Tavira impor normas no tratamento dos volumes, materiais e fachadas.

Artigo 7.º

Zona G7

Frente do rio Gilão

1 — Esta zona denominada frente do rio Gilão e integrada na zona G7 deverá constituir uma área de preservação e manutenção do ambiente, fortemente arborizada.

2 — Esta zona destina-se a suporte de um conjunto de actividades (serviços e equipamentos) directamente ligadas com o lazer e o recreio e constituindo transição entre o rio, a marina e a zona turística.

Sector H — Zona nascente da variante proposta

1 — Este sector, na margem esquerda do rio Gilão, fica compreendido entre a variante proposta no Plano Geral de Urbanização, as margens do rio e a estrada nacional n.º 125.

2 — O sector II destina-se essencialmente a três utilizações bem demarcadas mas complementares, que são:

Zona habitacional, englobando as áreas adstritas ao plano de pormenor da Quinta do Carmo e Horta do Carmo;

Parque urbano da cidade, de utilização recreativa, como prolongamento das actividades existentes naquela área ou a implementar;

Zona industrial agregada às salinas e de fácil acessibilidade pela estrada nacional n.º 125.

3 — Zonamento — no sector II é fixado o seguinte zonamento, em conformidade com os respectivos elementos gráficos:

Zona H1 — Equipamentos colectivos;

Zona H2 — Quinta do Carmo e Horta do Carmo (nascente);

Zona H3 — Horta do Carmo (norte);

Zona H4 — Parque urbano;

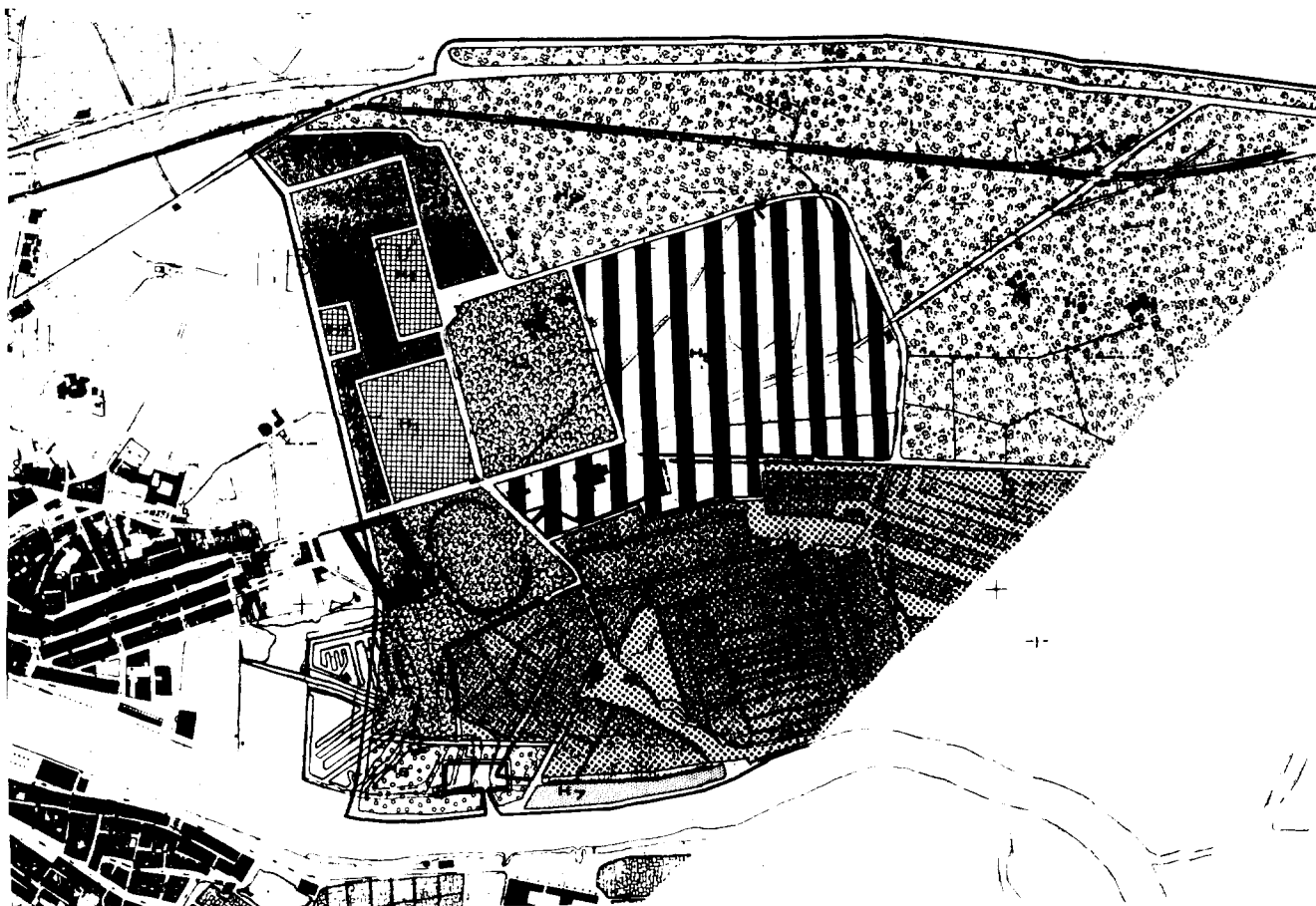
Zona H5 — Zona industrial;

Zona H6 — Frente do rio junto à marina;

Zona H7 — Zona de actividades portuárias;

Zona H8 — Salinas;

Zona H9 — Zona verde de protecção rural.



4 — Regulamentação aplicável a cada uma das zonas — seguidamente enuncia-se a regulamentação aplicável a cada uma das zonas em que se subdivide o sector II.

Artigo 1.º

Zonas H1

Equipamentos colectivos

1 — As áreas referidas no zonamento como H1 destinam-se a equipamentos colectivos, consoante a programação apresentada neste plano e que são, respectivamente:

Campo da feira;
Gimnodesportivo;
Centro social e serviços colectivos.

2 — No período que antecede a transferência de posse destas propriedades para a administração, deverão manter o seu uso actual, não sendo permitido:

A execução de quaisquer construções;
A instalação de lixo, depósitos de entulho, sucatas ou material de qualquer tipo.

3 — A administração municipal promoverá a transferência de posse destas propriedades, quer integrando-as em áreas de cedência de urbanização e alvarás, quer através da sua aquisição.

4 — A aplicação do plano nestas áreas deverá fazer-se mediante planos de pormenor e estudos complementares a este plano, de forma a obterem-se soluções enquadradas e de qualidade para os objectivos definidos.

Artigo 2.º

Zona H2

Quinta do Carmo e Horta do Carmo (nascente)

1 — A zona definida em planta como H2 é classificada como zona de expansão urbana.

2 — Destina-se a habitação colectiva, desenvolvendo-se em malha urbana de quarteirão de acordo com os planos de pormenor de iniciativa camarária ou cooperativa na Horta do Carmo.

A zona correspondente à Quinta do Carmo deverá ser desenvolvida tendo em conta as correcções então introduzidas neste Plano Geral de Urbanização.

3 — Características de ocupação:

- Coeficiente de ocupação do solo — COS = 0,7 aplicável à área de terreno utilizável;
- Altura máxima dos edifícios — a altura máxima admissível nesta zona é de 3-4 pisos;
- Estacionamento — o estacionamento obrigatório é de 1 carro por fogo nas zonas habitacionais e 1,5 carro por feirante na zona da feira;
- Densidade prevista — 60 fogos/ha;

- e) Áreas de cedência para equipamentos — a área a ceder à Câmara Municipal de Tavira, para além de arruamentos e parques de estacionamento, é de 50 m²/fogo.

Artigo 3.º

Zona H3

Horta do Carmo (norte)

- 1 — Esta zona fica definida como zona de expansão urbana.
- 2 — Esta zona destina-se à expansão habitacional em lotes unifamiliares.
- 3 — Características de ocupação:

- a) Coeficiente de ocupação do solo — COS aplicado à totalidade do lote será de 0,5;
- b) Altura máxima dos edifícios — a altura máxima é de 2 pisos;
- c) Estacionamento — deve ser previsto um lugar de estacionamento por fogo integrado nos limites dos lotes;
- d) Áreas de cedência à Câmara Municipal de Tavira — deverão ser cedidas à Câmara Municipal de Tavira para seu uso exclusivo áreas na proporção de 50 m²/fogo, integradas nas restantes cedências da zona H2;
- e) Área dos lotes — a área mínima de cada lote será de 500 m².

4 — Nesta zona ficam proibidas as construções destinadas à indústria, oficinas e armazéns, que provoquem qualquer tipo de poluição incompatível com a habitação ou que exijam vias de serventia superiores às existentes.

Artigo 4.º

Zona H4

Parque urbano

1 — As zonas H4 são classificadas como zonas verdes destinadas a parques urbanos.

2 — Destinam-se estas zonas ao recreio e lazer ao ar livre como zonas verdes e serão devidamente equipadas e regulamentadas.

3 — Todas estas áreas serão públicas. A sua construção e arranjo e o programa dos seus equipamentos serão definidos em plano de pormenor a executar por iniciativa camarária.

4 — Os equipamentos a construir nestas áreas relacionam-se com as actividades de recreio e permanência ao ar livre. Nunca deverão exceder os 2 pisos acima do nível do solo.

5 — Enquanto não for concretizado o parque urbano, não serão autorizadas quaisquer novas construções nem ampliações das existentes, nem o derrube de árvores ou alterações à configuração do terreno.

Artigo 5.º

Zona H5

Zona Industrial

- 1 — Esta zona é classificada como zona industrial.
- 2 — Destina-se esta zona exclusivamente à instalação de unidades de pequena e média produção.
- 3 — Esta zona deverá ser submetida a um plano de pormenor de iniciativa camarária, sendo então definidos todos os usos, dimensionamento dos lotes e infra-estruturas necessárias, assim como o tipo de arquitectura e tipologias construtivas.

Artigo 6.º

Zona H6

Frete do rio junto à marina

1 — Esta zona denominada frete do rio junto à marina e integrada na zona H6 deverá constituir uma área de preservação e manutenção do ambiente, fortemente arborizada.

2 — Esta zona destina-se a suporte de um conjunto de actividades (serviços e equipamento) directamente ligadas com o lazer e o recreio e constituindo transição entre o rio, a marina e a zona turística.

Artigo 7.º

Zona H7

Zona de actividades portuárias

1 — Em princípio, e desde que regulamentado em particular, a zona H7 destina-se a eventual apoio às actividades piscatórias.

2 — Porém, não serão autorizadas quaisquer construções nesta zona sem a prévia autorização da Câmara Municipal de Tavira e da Direcção-Geral de Portos, com base no parecer da capitania de Tavira.

Artigo 8.º

Zona H8

Salinas

1 — A zona H8 destina-se à manutenção e eventual modernização da exploração de salinas.

2 — Não serão permitidas:

- a) A execução de quaisquer construções;
- b) Instalação de lixeiras, parques de sucatas e depósitos de materiais de qualquer tipo;
- c) Descarga de entulho.

Artigo 9.º

Zona H9

Zona verde de protecção e rural

1 — A zona H9 destina-se exclusivamente às actividades agrícolas ou similares, ficando interditos quaisquer outros usos.

2 — Nesta área só são permitidos os edifícios destinados ao apoio das actividades aí instaladas, desde que previamente autorizados pela Câmara Municipal de Tavira.

3 — Condições de ocupação do solo:

- a) A área mínima das parcelas onde é possível construir habitação é de 5000 m², se aí se praticar agricultura hortícola de regadio, de 15 000 m² se aí se praticar agricultura arvense de regadio, e 25 000 m² se aí se praticar agricultura de sequeiro;
- b) Altura máxima das construções — a altura máxima admissível das construções é de 2 pisos;
- c) A Câmara Municipal de Tavira determinará caso a caso as características arquitectónicas a que deverão obedecer os edifícios, assim como as suas condições de integração na paisagem;
- d) Ficam expressamente proibidos nesta zona:

- 1) O derrube de árvores em maciço ou isoladamente;
- 2) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- 3) Alterações à topografia do terreno;
- 4) Construção de infra-estruturas, arruamentos ou outros que não estejam previstos neste plano geral;
- 5) A instalação de depósitos de entulhos, lixeiras ou materiais de qualquer tipo;

e) Nesta zona deverá ser mantido o parcelamento existente, não sendo autorizados os loteamentos rurais.

4.ª parte — realização do plano

Esta parte define em linhas gerais o conteúdo e matéria a que deverão obedecer os alvarás de loteamento; as normas e critérios de ocupação das

propriedades rústicas e as áreas de cedência obrigatória para o domínio privado da Câmara Municipal de Tavira; as condições de permuta dos terrenos e o fornecimento de projectos de urbanização por parte da Câmara Municipal de Tavira.

Destina-se a orientar as actuações públicas e privadas no interior da área do plano.

Artigo 1.º

Alvarás de loteamento

O alvará de licença de construção ou licença de loteamento que concederá o direito à execução de determinado empreendimento construído no interior da área deste plano deverá corresponder obrigatoriamente às disposições contidas no Plano Geral de Urbanização e eventualmente desenvolvidas em plano de pormenor correspondente e respectivo regulamento.

Deverá ainda conter a indicação dos prazos para a execução das infra-estruturas e para a construção dos edifícios e demais elementos correspondentes a uma clara definição da superfície e tipo de espaços a edificar e sua localização.

Artigo 2.º

Planos de pormenor

Para cada uma das zonas e sectores definidos no zonamento do PGU deverão ser promovidos estudos de pormenor.

E estes sectores e zonas necessitam também de uma maior intervenção e pormenorização, no sentido de melhorar a qualidade dos edifícios e alojamentos, quer através do incremento de acções pontuais apoiadas oficialmente (PRID — Programas de Recuperação de Imóveis Degradados —, do FFH ou outro tipo de crédito), quer através de uma acção concentrada para todo o sector ou parte de zonas homogêneas.

Os problemas colocam-se pois a dois níveis distintos, mas inter-relacionados: a nível do edifício e dos alojamentos, e a nível urbano ou dos espaços públicos.

Para que a evolução e melhoria da qualidade de vida na cidade de Tavira seja o mais harmoniosa e correcta possível, é imprescindível estudar em pormenor estas zonas e incluir acções que, além de beneficiar apenas os edifícios de habitação, também incidam sobre os equipamentos colectivos, os espaços verdes urbanos, o controlo da reconstrução e restauro dos edifícios e espaços públicos e, de igual forma, sobre as áreas de expansão.

Deste modo, com vista a uma aplicação correcta da intervenção do Plano Geral de Urbanização, é importante que por parte do Município sejam fomentados os estudos de pormenor e a exigência de obediência por parte de quem constrói dos índices urbanísticos e normas adoptadas no presente regulamento do PGU.

Nesse sentido, fica disposto o seguinte articulado:

- 1) Não serão concedidos alvarás de loteamento ou licenças de construção no interior de cada uma das subzonas definidas neste plano geral sem que exista um plano de pormenor, de iniciativa municipal, ou projecto de urbanização de iniciativa particular, abrangendo a totalidade da subzona.

Exceptuam-se os casos de licenças de construção para lotes urbanos já definidos e constituídos, desde que correspondam às normas definidas para cada zona;

- 2) As indicações e demais regulamentações definidas pelo plano geral serão integradas, desenvolvidas e pormenorizadas através dos planos de pormenor ou projectos de loteamento;
- 3) O plano de pormenor ou projecto de loteamento definirá para cada proprietário a superfície de pavimento para a edificação de que este dispõe, em função da área de terreno utilizável, definida pelo zonamento, e da superfície total do prédio rústico respectivo.

Artigo 3.º

Áreas de cedência para o domínio privado da Câmara Municipal de Tavira

A obtenção de terrenos por parte da Câmara Municipal de Tavira para a realização de equipamentos colectivos de interesse geral para a cidade poderá ser por cedência, permuta ou aquisição.

Deste modo, pela aplicação da Port. 678/73, cada promotor ou loteador terá de ceder para o domínio privado da Câmara Municipal de Tavira uma área cuja superfície corresponda a um mínimo de 50-70 m² por cada fogo.

Esta superfície destina-se à construção de equipamentos colectivos, ou a outras utilizações de iniciativa municipal, não se incluindo neste valor as áreas de circulação e estacionamento ou os espaços livres directamente ligados aos edifícios que reverterão para o domínio público (vias, estacionamentos e passeios longitudinais aos arruamentos).

Sucede, porém, que uma distribuição racional dos equipamentos colectivos pela cidade poderá levar à sua localização fora de algumas parcelas a lotear, o que não poderá, contudo, dispensar os seus proprietários a tal cedência. Nesse sentido, nos casos em que nas parcelas a lotear não esteja prevista a localização de equipamentos colectivos, propõe-se que os loteadores cedam à Câmara áreas de terreno também na proporção de 50-70 m² de superfície por fogo. Estes lotes devem assim passar a fazer parte de uma reserva de solo público a utilizar pela Câmara Municipal de Tavira com os fins citados de realização de equipamentos, habitação de iniciativa municipal ou permuta com outros terrenos.

A partir da adopção deste mecanismo será possível obter para a Câmara Municipal uma área global para equipamentos colectivos, conseguindo simultaneamente o estabelecimento de uma regra que lhe permite implementar o Plano Geral de Urbanização de acordo com as necessidades reais da cidade, sem prejudicar certos investimentos privados a favor de outros.

Deste modo, fica assim estabelecido o seguinte articulado:

- 1) Uma vez definida em plano de pormenor ou projecto de loteamento e implantação a área dos lotes a que corresponde a superfície de pavimento, será o restante terreno cedido ao Município para a instalação de equipamento;
- 2) Reserva-se à Câmara Municipal o direito de efectuar as permutas de terreno que sejam necessárias ao cumprimento das propostas de ordenamento urbanístico consagradas neste Plano Geral de Urbanização, ou através dos planos de pormenor que necessariamente o desenvolverão;
- 3) As áreas de cedência para o domínio privado da Câmara Municipal de Tavira, ou outras áreas que não sejam destinadas a equipamento e que venham a ser adquiridas pelo Município, poderão ser utilizadas para permutas com outras áreas que se revelem de interesse adquirir para o património municipal.

Artigo 4.º

Para a execução de projectos de loteamento em áreas em que não exista ainda plano de pormenor aprovado pelo Município, deverá o requerente solicitar à Câmara Municipal o fornecimento do extracto do plano que inclui a respectiva propriedade.

O projecto de loteamento deverá obrigatoriamente corresponder às indicações e demais propostas deste Plano Geral de Urbanização.

Artigo 5.º

Quando já existam planos de pormenor aprovados de iniciativa municipal, ao pretender executar a superfície de pavimento permitida cada proprietário deverá requerer o licenciamento de loteamento ou construção, solicitando à Câmara Municipal de Tavira o fornecimento do extracto do plano que inclui a respectiva propriedade, devendo liquidar os respectivos custos referentes a:

- Projecto de loteamento;
- Projecto de execução de infra-estruturas;
- Projecto de arranjo dos espaços exteriores.

Artigo 6.º

Mediante a aprovação de planos de pomenor de iniciativa municipal para cada uma das zonas, poderá o Município introduzir acertos e correcções nas disposições contidas no presente plano geral.

Artigo 7.º

Para a realização dos equipamentos, especialmente dos equipamentos de carácter recreativo, poderá a Câmara Municipal de Tavira conceder o direito de superfície a um promotor privado, desde que este se comprometa à realização do empreendimento programado e à sua exploração, mediante um protocolo ou caderno de encargos a acordar.

b) Tal protocolo deverá indicar:

O prazo da concessão do direito de superfície e de exploração do equipamento;
As condições de exploração e de utilização pública do mesmo;

- b) O não cumprimento das cláusulas a estabelecer implicará a perda dos direitos adquiridos;
- c) Findo o prazo do direito de superfície e da concessão da exploração, todas as construções e demais equipamentos deverão reverter para a posse e propriedade do Município;
- d) A Câmara Municipal poderá renovar o protocolo concessionário anterior por períodos a determinar oportunamente.

Artigo 8.º

Organização dos processos de construção de edifícios

1 — Pedido de viabilidade:

a):

1) Memória descritiva:

Intenções, o que se pretende fazer, se já existe construção, etc.;
Possível solução, com índices e valores propostos;
Área da propriedade.

2) Localização à escala 1:2000, com a indicação das zonas envolventes;

- b) Se já existe construção, será obrigatória a apresentação do levantamento do edifício, constando de plantas, cortes e alçados à escala 1:100. O alçado principal deverá incluir também o alçado dos edifícios contíguos na profundidade de 15-20 m.

2 — Anteprojecto ou projecto de construção (cumprimento do Regulamento Geral de Edificações Urbanas):

a) Peças escritas:

- 1) Documento comprovativo de posse da propriedade;
- 2) Memória descritiva e justificativa:

- 1) Generalidades — localização e existência de construção anterior, características topográficas;
- 2) Solução do partido de composição adoptado;
- 3) Características construtivas;
- 4) Índices ou valores característicos:

Área da propriedade;
Área total de construção;

Número de fogos e tipologia da habitação;
Número de habitantes previstos;
Densidade média global;
Índice de ocupação (área total construída (a)/superfície total do terreno);

b) Peças gráficas:

- 1) Planta de localização com indicação dos limites da propriedade, na escala 1:2000;
- 2) Levantamento topográfico do terreno à escala 1:100;
- 3) Estudo:

Para estudo prévio ou pedido de viabilização, planta à escala 1:200.

Para projecto ou anteprojecto, planta à escala 1:100;

- 3.1) Plantas de todos os pisos, incluindo caves e subcaves;
- 3.2) Planta de coberturas;
- 3.3) Cortes — nas zonas mais significativas, incluindo a zona da caixa das escadas, com as respectivas cotas de soleira e indicação do nível de terreno;
- 3.4) Alçados de todas as fachadas:

a) Alçado da fachada principal, incluindo os edifícios contíguos mais significativos (no mínimo 15-20 m do limite do edifício em estudo, para cada um dos lados) — escala 1:100 ou 1:200;

b) Indicação de todos os materiais a utilizar nas fachadas e nas coberturas, bem como as respectivas cores, incluindo revestimentos, caixilharias, etc.

Nota. — Das peças relativas à organização do processo serão entregues mais três cópias em papel *ozalid*, no caso da concessão de licença de construção.

Os cálculos de estabilidade, fundações e projectos das infra-estruturas (esgotos, electricidade, águas) só são necessários após solicitação pela Câmara Municipal, o que corresponde a uma prévia aprovação.

Artigo 9.º

Organização dos projectos de loteamento (Decs.-Leis 560/71, 561/71 e 289/73 e Ports. 678/73 e 679/73)

Peças escritas

- 1 — Documento comprovativo de posse da propriedade.
- 2 — Memória descritiva e justificativa:

2.1 — Generalidades — localização, existência de construções, características topográficas, espécies de arborização.

2.2 — Solução — partido de composição adoptado.

2.3 — Características construtivas.

2.4 — Índice ou valores característicos:

Área da propriedade;
Área total de construção;
Número de fogos e tipologia da habitação;
Número de habitantes;
Densidade média global;

(a) Medida na periferia exterior da construção x o número de pisos. Não inclui varandas abertas. Não contém a garagem privada, correspondente ao número de habitações.

Índice de ocupação (área total construída (a), superfície total do terreno);

Espaço de cedência para o domínio da Câmara Municipal (aplicação da Port. 678/73).

Peças gráficas

N.º 1 — Planta de localização, com indicação dos limites da propriedade e respectivas confrontações, na escala 1:2000 e 1:25000.

N.º 2 — Levantamento topográfico, abrangendo uma faixa envolvente com a largura mínima de 100 m, com curvas de nível indicando linhas de água e limites ou zonas florestais, na escala 1:500.

N.º 3 — Planta de integração com elementos a requisitar na Câmara, assinalando os loteamentos vizinhos existentes ou previstos, na escala 1:2000, e os planos camarários (quando existirem).

N.º 4 — Planta de apresentação, na escala 1:500, quando necessário.

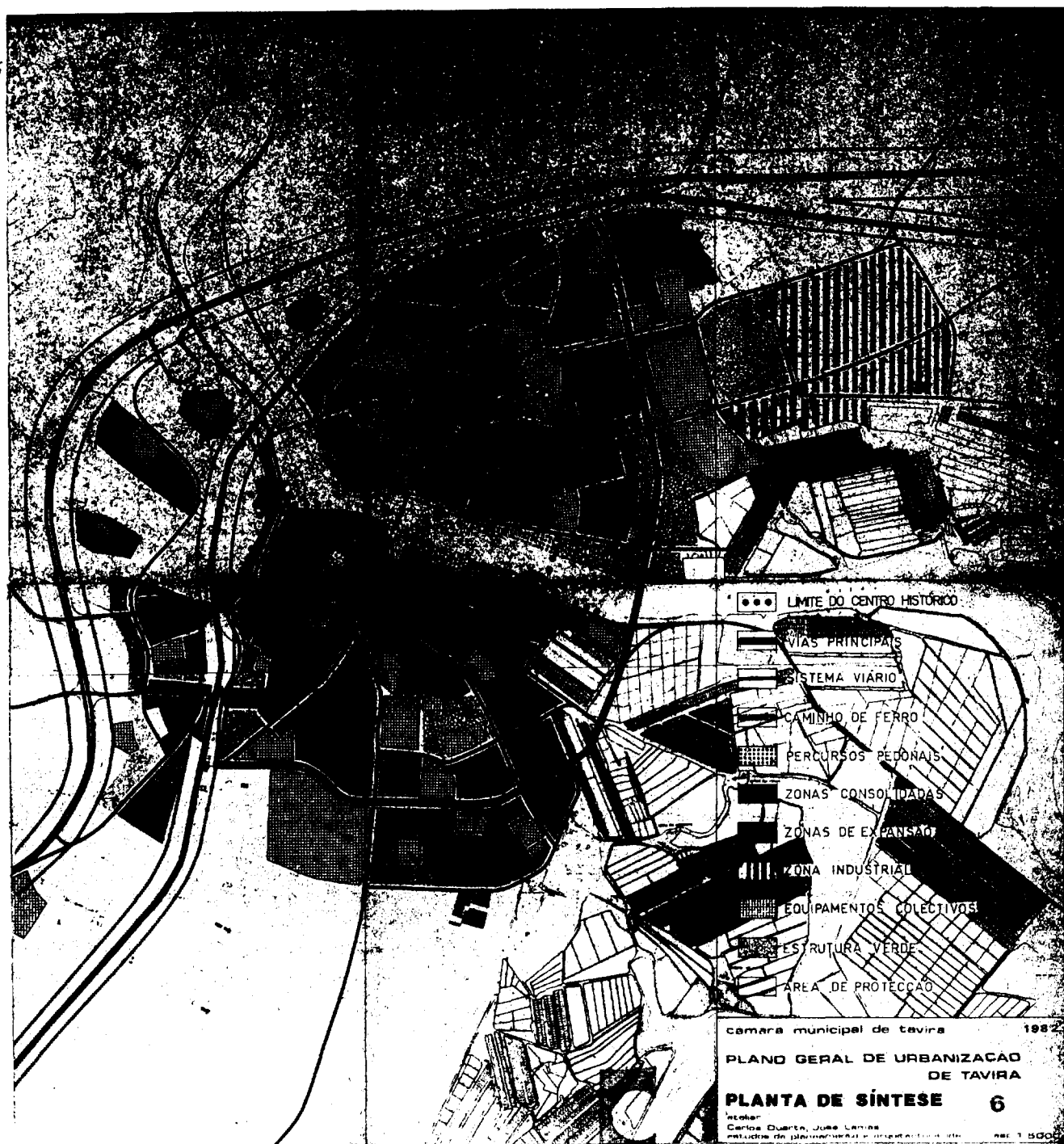
N.º 5 — Planta de trabalho, na escala 1:500, executada de modo a permitir a correcta implantação dos traçados da rede viária bem como das construções, assinalando em cada um dos lotes a área de construção, número do lote, dos pisos e de fogos e outras utilizações, e as dimensões dos espaços livres envolventes.

N.º 6 — Perfis longitudinais e transversais esquemáticos dos arruamentos principais, com projecção da volumetria das construções.

N.º 7 — Planta de cedências, assinalando as parcelas a ceder à Câmara (para instalação do equipamento urbano, conforme o disposto na Port. 678/73).

Nota. — Os processos serão entregues em quatro colecções em papel *ozalid*, podendo a Câmara Municipal requisitar mais exemplares consoante o número de entidades a consultar.

No caso de concessão de alvará, será entregue um exemplar em transparente, não dobrado.





Declaração. — Toma-se público que esta Direcção-Geral registou o Plano Geral de Ovar com o n.º 02.01.15.00/02-91, em 30-12-91, cujos regulamento e planta se publicam em anexo.

28-1-92 — O Director-Geral, em substituição, *Vitor Manuel Carvalho Melo*.

CAPÍTULO XIII

Regulamento das zonas

Artigo 1.º No território da vila de Ovar, abrangido pela planta topográfica que serviu de base à elaboração do presente antepiano de urbanização, consideram-se, para efeito de regulamentação do uso do solo pelas construções, as seguintes zonas:

- A — Zonas residenciais de expansão;
- B — Zonas residenciais existentes;
- C — Zona mista de comércio e residência de ampliação do centro;
- D — Zonas mistas do comércio e residência, existentes;
- E — Zonas industriais;
- F — Zona ferroviária;
- G — Espaços livres de interesse público;
- H — Zonas de reserva residencial e industrial;
- I — Zona agrícola interior;
- J — Zona rural de protecção.

Artigo 2.º Só à Câmara Municipal de Ovar compete projectar ou abrir novos arruamentos urbanos.

Artigo 3.º Só é permitida a construção urbana em terrenos junto de arruamentos já abertos, à face deles ou com o recuo que a Câmara permitir ou impuser.

Artigo 4.º A Câmara Municipal de Ovar poderá repensar a concessão da licença para novas edificações ou para a modificação das existentes quando a obra a realizar possa dificultar, de qualquer forma, a futura execução do antepiano.

A — Zonas residenciais de expansão

Artigo 5.º São destinadas exclusivamente a habitação, não sendo nelas permitidas edificações ou actividades de carácter comercial ou industrial.

Artigo 6.º Só serão permitidas edificações particulares em talhões com área não inferior a 200 m² nem superior a 2000 m².

Artigo 7.º A área coberta pela edificação principal de cada parcela não deverá exceder 25% da área total.

Artigo 8.º As habitações terão, no máximo, cave, rés-de-chão e 1.º andar.

Artigo 9.º No sectores onde os planos parciais de execução considerem convenientes o recuo de fachadas principais em relação aos alinhamentos das ruas, tal recuo não deve ser inferior a 5 m.

Artigo 10.º Deve ser respeitado o mínimo de 5 m para a distância entre os parâmetros exteriores das fachadas laterais dos edifícios isolados e as divisórias das parcelas, sem prejuízo do que estipula, para o efeito, o Regulamento Geral de Edificações Urbanas.

Artigo 11.º É proibida a construção de pátios ou saguões.

Artigo 12.º As vedações interiores das parcelas edificáveis e as vedações confinantes com a via pública não devem exceder respectivamente 1,50 m e 1,20 m, podendo, todavia, ir-se a 2 m e 1,80 m com sebes vivas ou rede de arame.

Artigo 13.º Os anexos de habitação não podem exceder 1 pavimento e a sua área coberta não deve ser superior a 8% da área do lote.

Artigo 14.º No interior dos quarteirões, destacadas das construções principais, são proibidas quaisquer construções que não sejam garagens individuais ou anexos das habitações.

B — Zonas residenciais existentes

Artigo 15.º São destinadas à construção de casas de habitação com o máximo de cave, rés-do-chão e andar, podendo admitir-se nelas, mediante informação do autor do plano, a construção de mais 1 andar e de pequenas oficinas, garagens de recolha, lojas comerciais de retalho e artesanato.

Artigo 16.º Só serão consideradas parcelas edificáveis os terrenos junto aos arruamentos e que tenham um mínimo de frente de 6 m e os limites ortogonais aos alinhamentos das ruas.

Os casos especiais que certas situações de facto possam justificar, deverão ser informados pelo autor do plano.

Artigo 17.º É aplicável a disposição do artigo 10.º deste regulamento.

Artigo 18.º São aplicáveis as disposições estipuladas nos artigos 11.º, 12.º, 13.º e 14.º deste regulamento.

C — Zona mista de comércio e residencial de Ampliação do Centro

Artigo 19.º Esta zona é destinada à construção de edifícios tendo obrigatoriamente comércio no rés-do-chão. Podem admitir-se garagens de recolha, armazéns, ou outras actividades comerciais que não sejam de natureza e prejudicar o carácter do futuro centro cívico da vila.

Artigo 20.º As edificações terão obrigatoriamente rés-do-chão, 1.º e 2.º andares, não devendo a profundidade das construções acima do 1.º andar, inclusivamente, exceder 15 m. Em planta baixa, pode admitir-se a construção com uma profundidade que não exceda 2/3 da profundidade do talhão respectivo.