



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE TAVIRA

MINUTA DE DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL
TOMADA EM SUA SESSÃO ORDINÁRIA
REALIZADA NO DIA 24 DE SETEMBRO DE 2007

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SANTA MARGARIDA (Aprovação Final):-----

--- Pelo Senhor Presidente foi apresentada a proposta de deliberação número 113/07/CM, aprovada em reunião ordinária realizada em 12/09/2007, sobre o Plano de Urbanização de Santa Margarida (aprovação final).-----

--- Conhecido o seu conteúdo e fundamentos, foi a mesma submetida à votação tendo sido aprovada por maioria com 29 votos a favor e 1 abstenção. -----

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

A MESA DA ASSEMBLEIA

~~Paul~~
M. H. H.
C. J.

Regulamento n.º 330/2007

Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Quinta da Atalaia

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Tavira aprovou, em 18 de Junho de 2007, o Plano de Pormenor (PP) do Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) da Quinta da Atalaia.

A elaboração do PP do NDT da Quinta da Atalaia que teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres e à discussão pública, a qual decorreu já ao abrigo do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, no período compreendido entre 24 de Abril e 25 de Maio de 2007.

Na área de intervenção do PP do NDT da Quinta da Atalaia encontra-se em vigor o Plano Director Municipal (PDM) de Tavira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, de 19 de Junho, e o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de Agosto.

As áreas de aptidão turística (AAT) constituem uma disponibilidade de espaço em ordem à futura delimitação e implementação dos NDT, nas condições expostas no artigo 25.º do Regulamento do PDM de Tavira. O PP do NDT da Quinta da Altaia incide sobre uma área de 38 ha da AAT n.º 4 — Picota, que é uma das cinco áreas constantes no PDM de Tavira vocacionada para fins turísticos. A esta AAT o PDM de Tavira atribui uma capacidade de 500 camas, de acordo com o artigo 24.º do respectivo Regulamento. Foi elaborado o estudo de aptidão da AAT n.º 4 do PDM para localização dos NDT, tendo a Câmara Municipal deliberado atribuir ao NDT da Quinta da Altaia a dotação de 300 camas.

O PP do NDT da Quinta da Atalaia apresenta conformidade com todos os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor à data da sua aprovação, excepto com o PDM de Tavira, uma vez que com o presente PP são reclassificadas como espaços urbanizáveis, nos termos do n.º 8 do artigo 25.º do Regulamento do PDM, áreas actualmente integradas em «Espaços florestais de uso condicionado» e em «Espaços agrícolas — áreas agrícolas complementares» inseridas em simultâneo na AAT n.º 4. Segundo o n.º 9

desse mesmo artigo, as regras urbanísticas para as áreas afectas a fins urbanísticos são as definidas para as zonas de ocupação turística, concretamente as constantes do n.º 5 do artigo 21.º do Regulamento do PDM.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve emitiu parecer favorável, conforme resulta da ficha de apreciação final de controlo de 5 de Junho de 2007.

9 de Novembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *José Macário Correia*.



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE TAVIRA

MINUTA DE DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

TOMADA EM SUA SESSÃO ORDINÁRIA

REALIZADA NO DIA 18 DE JUNHO DE 2007

PLANO DE PORMENOR DO NDT DA QUINTA DA ATALAIA:-----

--- Pelo Senhor Presidente foi apresentada a proposta de deliberação número 73/07/CM, aprovada em reunião ordinária realizada em 06/06/2007, sobre o Plano de Pormenor do NDT da Quinta da Atalaia.-----

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

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

A MESA DA ASSEMBLEIA,

[Assinaturas]



CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA

PROPOSTA N.º 73/2007/CM

Plano de Pormenor do NDT da Quinta da Atalaia

(Aprovação Final)

Considerando:

- os pareceres emitidos pelas entidades, nos termos do disposto no n.º 7 do art.º 75.º do DL 380/99 de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo DL n.º 310/2003 de 10 de Dezembro, e parecer emitido pela CCDR Algarve ao abrigo do n.º 1 do art. 78 da legislação supra referida, designadamente a informação n.º 114/DSGT de 04/06/2007;
- que por deliberação de Câmara em reunião de 14/03/2007 nos termos da Proposta n.º 25/2007/CM, foi aprovada a abertura do período de discussão pública que decorreu entre 24 de Abril e 25 de Maio de 2007, do qual não resultaram contributos (reclamações, observações e sugestões).

Assim, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

- Aprovar a versão final do Plano de Pormenor do NDT da Quinta da Atalaia.
- Submeter a presente deliberação à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do disposto no n.º 1, do art.º 79.º do DL 380/99 de 22 de Setembro.
- Após aprovação da Assembleia Municipal e para efeito de ratificação e publicação em Diário da República, remeter à CCDR Algarve para apreciação final de controlo, duas colecções completas do processo.
- Publicitar o presente Plano de Pormenor em boletim municipal, bem como em dois jornais de expansão regional ou local e num jornal de expansão nacional, de acordo com o n.º 2, do art.º 149.º do DL 380/99.



CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA

- Dar conhecimento da deliberação que recai sobre a presente proposta, nomeadamente, à CCDR Algarve e à equipa do Plano – Planassociados – Planeamento, Desenvolvimento e Gestão de Projecto, Lda.
- Aprovar esta deliberação em minuta nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 92.º da Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, republicada em anexo à Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Paços do Concelho, 06 de Junho de 2007

O Presidente da Câmara Municipal,

[Assinatura]
José Macário Correia

Regulamento do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Quinta da Atalaia

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O Plano de Pormenor do NDT da Quinta da Atalaia, AAT4 — Picota, Tavira, adiante designado por Plano ou Plano de Pormenor aplica-se a uma área de 38,080 ha de terreno, sito na Quinta da Atalaia, Picota, Concelho de Tavira, e cujos limites são os constantes na Planta de Implantação, à escala 1/2 000.

Artigo 2.º

Objectivos do Plano

1 — O Plano de Pormenor tem por objectivo estabelecer as regras urbanísticas a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo relativa à sua área de intervenção e definir as normas gerais de gestão a utilizar na implementação do Plano tendo em vista atingir os objectivos definidos no Plano Director Municipal de Tavira.

2 — Visa ainda a prossecução do desenvolvimento e concretização de um aldeamento turístico de 4 estrelas, tendo como componente fundamental o conceito de turismo sustentável, para que o mesmo, respeitando o ambiente em que se insere, contribua como elemento dinâmico dos aspectos sociais e económicos, promovendo a qualidade de vida das populações do Concelho de Tavira e da Região do Algarve.

3 — Este Plano, pelo facto de se localizar numa zona de Serra, em que a morfologia e subsequente salvaguarda e valorização dos recursos naturais que se impõem como elementos marcantes, aposta numa organização espacial urbana peculiar voltada para o respeito pelas características biofísicas da zona onde se insere.

Artigo 3.º

Relação com outros instrumentos de Gestão Territorial

Na área de intervenção do Plano, encontra-se em vigor o PROT Algarve (DR 11/91, de 21 de Março) e o Plano Director Municipal de Tavira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97 de 19 de Junho.

Artigo 4.º

Conteúdo Documental

1 — O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes elementos:

- Regulamento.
- Planta de Implantação, à escala 1/2000.
- Planta de Condicionantes, à escala 1/2000

2 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- O Relatório, que menciona as principais medidas, indicações e disposições adoptadas, e a fundamentação das soluções propostas;
- A Planta de Enquadramento à escala 1/20000;

- c) O Programa de Execução e o Plano de Financiamento.
- d) Planta Topográfica e Situação Existente à escala 1/2000
- e) Planta de Trabalho, elaborada na escala 1/2000, e 1/1000;
- f) Planta Geral de Rede Viária à escala 1/2000;
- g) Perfis Longitudinais e Transversais, à escala 1/1000 e 1/100;
- h) Plantas Gerais de Infra-estruturas (Rede de Abastecimento de Água, Tratamento de Águas Residuais, Resíduos Sólidos Urbanos, Rede Águas Pluviais, Rede de Electricidade, Telefones, TV por cabo, Gás canalizado) à escala 1/2000;
- i) Planta de Estrutura Verde — Plano de recuperação valorização paisagística à escala 1/2000;
- j) Declaração da Câmara Municipal de Tavira, comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos vinculados ao Terreno
- k) Os extractos do Regulamento, da Planta de Ordenamento e das Plantas de Condicionantes do P.D.M. de Tavira, à escala 1/25000;

3 — O Plano é ainda acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Caracterização Biofísica e Potencialidade Paisagística da Quinta da Atalaia — Parecer Técnico
- b) Plantas de Apresentação — Simulação do aldeamento turístico e antevisão sobre o terreno natural;
- c) Identificação das áreas de terreno consideradas para efeito de cálculo de índices urbanísticos;
- d) Estudos em Anexo referentes à Estrutura Verde e ao tratamento de águas residuais;
- e) Extractos da legislação aplicável.
- f) Estudo de Ruído

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

- a) “Área Bruta de Construção (abc)”- Valor numérico, expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas para extratores das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.
- b) “Área Máxima de Impermeabilização” (AI) — É o valor máximo permitido, expresso em m², resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros.
- c) “Área Edificável” (AE) — área cujo perímetro define o polígono máximo onde se poderão implantar as construções, incluindo os logradouros e as destinadas às infra-estruturas e excluindo designadamente as áreas de REN e RAN.
- d) “Área Máxima de implantação” (ATI) — Valor máximo permitido, expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- e) “Cave” — Área construída abaixo do solo destinada a zonas técnicas e estacionamento.
- f) “Cércea” — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de sensores, depósitos de água, etc..
- g) “Coeficiente de Afectação do Solo (CAS)” — também designado por índice de implantação ou índice de ocupação, é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar o índice de forma homogénea.
- Tal como o índice de construção, também o índice de implantação pode ser bruto, líquido ou ao lote.
- h) “Coeficiente de Impermeabilização do Solo (CIS)” — também designado por índice de impermeabilização, é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar o índice de forma homogénea.
- i) “Coeficiente de Ocupação do Solo (COS)” — também designado por índice de construção ou índice de utilização, é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar o índice de forma homogénea.
- O índice de construção pode ser bruto, líquido ou ao lote, consoante a área base onde se pretende aplicar o índice: é a totalidade da área em

causa; à a totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos; é o somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo).

j) “Cota de soleira” — demarcação altimétrica do nível de pavimento da entrada principal do edifício.

k) “Densidade populacional” (D_p) — é o quociente entre o número de habitantes e a área total do terreno onde estes se localizem.

l) “Polígono de Implantação” — também denominado polígono de base, é o perímetro definido pelos afastamentos obrigatórios das construções a todos os limites da parcela. Este polígono demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.

m) “Uso complementar” — o uso complementar é o destinado a satisfazer, dentro do terreno, do lote, da parcela, do edifício ou da estrutura, funções necessárias para o desenvolvimento do uso principal.

n) “Uso principal” — o uso principal é a função para a qual, o terreno, o lote, a parcela, o edifício ou estrutura foi projectado, construído, ocupado ou mantido.

CAPÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 6.º

Identificação

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo, constantes na Planta de Condicionantes (03), regem-se pelo disposto na legislação aplicável, e são as seguintes:

- . As áreas de Reserva Ecológica Nacional;
- . Domínio Hídrico, com as linhas de água existentes, os pontos de água existentes e propostos e as respectivas Faixas de Protecção;
- . As captações de água subterrânea existentes
- . Rodovias existentes e Faixas de protecção;
- . As Redes de Infraestruturas existentes com as respectivas Faixas de protecção.
- . Ruído

SECÇÃO II

Disposições específicas

Artigo 7.º

Reserva Ecológica Nacional

As opções tomadas no Plano para as zonas de REN encontram-se de acordo com a legislação aplicável a estas áreas.

Artigo 8.º

Domínio Hídrico

1 — Qualquer intervenção em zonas de Domínio hídrico deverá ser sujeita a parecer e eventual licenciamento pela entidade competente.

2 — As intervenções nas galerias ripícolas foram objecto de estudo na planta de estrutura verde proposta, tendo como principais premissas a facilidade de drenagem natural das linhas de águas e o incremento do seu valor paisagístico.

3 — Os atravessamentos do sistema hídrico deverão ser feitos através de pontes em madeira, com o dimensionamento adequado a cada linha de água em questão, de acordo com os seus caudais de ponta específicos das cheias.

Artigo 9.º

Captações de Água Subterrânea existentes

Os perímetros de protecção das captações de água subterrânea existentes deverão ser definidos de acordo com o D.L. 382/99 de 19/09, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio.

Artigo 10.º

Protecção às Vias de Circulação

1 — São áreas consideradas de protecção às Vias de Circulação:

- a) Rede viária intermunicipal — faixas de protecção *non aedificandi* de 50 m a cada lado do eixo da via

b) Rede viária concelhia (estrada municipal n.º 508) — faixa de protecção *non aedificandi* com largura de 8 m para cada lado do eixo da via. (n.º 4 do artigo 15.º do regulamento do P.D.M.)

c) Rede viária local, constituída pelos actuais caminhos municipais — é estabelecida uma faixa de protecção *non aedificandi* com largura de 6 m para cada lado do eixo da via:

- Primária: 4 m a contar do lancil;
- Distribuição local: 3 m a contar do lancil;
- Acesso local: 2 a contar do lancil.

2 — Os taludes decorrentes de operações de mobilização do terreno, deverão ser revestidos com coberto vegetal adequado, de modo a reduzir o risco de erosão associado.

Artigo 11.º

Protecção das Redes de Infra-estruturas

São áreas consideradas de protecção às Redes de Infra-estruturas:

a) Às Redes de saneamento básico:

- Redes de distribuição de água

Interdita a execução de construções numa faixa de 20 m definida a partir dos limites exteriores do reservatório e expansão.

Interdita a execução de construções numa faixa de 1.5 m definida a partir para cada lado das condutas, quando se trate de adutoras distribuidoras e de 1 m para cada lado, quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras; (alínea c) do artigo 16.º do regulamento do P.D.M.)

- Redes de drenagem de esgotos — Interdita a execução de construções numa faixa de 5 m, medida para cada um dos lados dos emissários.

b) Às Redes de electricidade — faixa de 1 metro para cada lado da rede.

c) Às Rede de iluminação pública — faixa de 1 metro para cada lado da rede.

d) Às Rede telefónica — faixa de 1 metro para cada lado da rede.

e) Às Rede de gás — faixa de 3 m para cada lado da rede.

f) À Rede de TV por cabo — faixa de 1 metro para cada lado da rede.

Artigo 12.º

Ruído

1 — Toda a área do Plano está classificada em termos acústicos como zona mista.

2 — Aquando do licenciamento municipal de operações de loteamento, projectos de arquitectura e nas situações previstas no n.º 5 do artigo 57.º do D.L. 555/99 de 16 de Dezembro, alterado pelo D.L. 177/2001, de 4 de Junho, as obras de urbanização ou de edificação, nas faixas marginais das redes rodoviárias, dos estabelecimentos de ensino, saúde e segurança social, devem ser salvaguardadas medidas de minimização do ruído, nomeadamente através da utilização de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional, a redução da velocidade máxima de circulação automóvel permitida, a pavimentação dos eixos rodoviários com material poroso, entre outras.

3 — Nas situações especificadas no n.º 2 devem ser observadas as disposições específicas constantes na legislação aplicável.

CAPÍTULO III

Uso do solo e concepção do espaço

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 13.º

Valores culturais e naturais a proteger e valorizar

São áreas consideradas de interesse público a proteger e valorizar:

- . Estrutura Verde.
- . Equipamentos de carácter Público;

Artigo 14.º

Gestão da área do Plano

1 — O Plano é constituído por uma única unidade de execução, no âmbito da legislação em vigor.

2 — A unidade de execução referida no ponto 1 é coincidente com o aldeamento turístico proposto, cujas parcelas estão totalmente identificadas na Planta de Implantação e no Quadro Síntese anexo ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante, e a seguir se descreminam:

a) Áreas Edificáveis são destinadas à construção de edificações e equipamentos, compreendendo as seguintes parcelas:

i) Parcelas A1 a A20 — Unidades de Alojamento — Moradias T3 e T4 com as características de edificação descritas no Quadro Síntese;

Uso principal: turístico — alojamento;

Uso complementar: admite-se a existência de piscinas, de pequenos equipamentos desportivos e de lazer.

ii) Parcelas B1, B2 e B4 a B7 — Unidades de Alojamento — Apartamentos T1 com as características de edificação descritas no Quadro Síntese;

A totalidade do n.º de camas estabelecido deverá ser destinado exclusivamente à classificação turística.

Uso principal: turístico — alojamento;

Uso complementar: admite-se a existência de piscinas, de pequenos equipamentos desportivos e de lazer.

iii) Parcela B3 — Comércio, Restauração e Serviços de apoio ao aldeamento turístico com as características de edificação descritas no Quadro Síntese;

Uso principal: turístico — comércio e serviços — todos os usos exigidos na legislação de Aldeamento Turísticos — Recepção/Portaria, Piscina, Bar/ Restaurante, Instalações Sanitárias, Vestiários, Parque Infantil, Estacionamento, etc.;

Uso complementar: admite-se a existência de piscinas, de pequenos equipamentos desportivos e de lazer.

iiii) Parcela C1 — Equipamento Desportivo com as características de edificação descritas no Quadro Síntese;

Uso principal: equipamento a definir no âmbito da legislação aplicável às áreas de REN;

Uso complementar: admite-se a existência de pequenos serviços de apoio e de lazer no âmbito da legislação aplicável às áreas de REN.

b) Áreas Não Edificáveis — contribuem de forma decisiva para a unidade paisagística e ecológica da área de intervenção no Plano de Pormenor e são constituídas pelos espaços de utilização pública que se encontram identificados na Planta de Implantação (n.º 04) e na Planta de Estrutura Verde (n.º 05), designadamente:

i) Estrutura Verde que compreende:

- Estrutura verde Ecológica;
- Estrutura Verde de Enquadramento.

ii) Redes de Circulação e Áreas de estacionamento.

3 — Fica proibido o desenvolvimento de actividades e a realização de obras ou acções que afectem ou comprometam os fins pretendidos e não sejam compatíveis com o carácter Turístico do empreendimento.

Artigo 15.º

Estrutura Verde Ecológica

1 — São Espaços Verdes Inseridos em área de REN e serão sujeitos a medidas de conservação e recuperação de solo, sem prejuízo do disposto no regime legal aplicável.

2 — Será efectuada a sua revitalização através de incremento de vegetação autóctone e tradicional, e da protecção das galerias ripícolas, recorrendo a técnicas que conduzam à sustentabilidade dos ecossistemas.

3 — É fomentada a implantação de caminhos pedonais, equestres e ciclovias, no cumprimento da legislação em vigor. Estes dois últimos, pela sua largura, também poderão ser utilizados em caso de emergência, manutenção da estrutura verde e eventualmente por patrulhas de segurança.

4 — O Âmbito, Objectivos e Regime das áreas integrantes na Estrutura Verde Ecológica são os dispostos na SubSecção I do Capítulo IV.

Artigo 16.º

Estrutura Verde de Enquadramento

1 — São Espaços verdes exteriores à área de REN, constituídas pelas zonas envolventes do edificado, de logradouro das unidades de alojamento, e ainda as faixas adjacentes à rede viária principal.

2 — Admite-se, nestes espaços, a implementação de zonas de estacionamento, construção de piscinas, cisternas para recolha de águas pluviais, mobilização de terreno, impermeabilização do solo dentro dos índices permitidos, e ainda a construção de elementos inertes de valorização paisagística.

3 — O Âmbito, Objectivos e Regime das áreas integrantes na Estrutura Verde de Enquadramento são os dispostos na subsecção II do Capítulo IV.

Artigo 17.º

Circulação e estacionamento

1 — A circulação na área do Plano é constituída por:

- a) Rede viária
- b) Rede de Caminhos constituída por:

Rede Pedonal
Rede Equestre
Rede de Ciclovias

2 — Todas as redes de circulação deverão respeitar os traçados apresentados na Planta de Implantação (n.º 04), sendo sempre aferidos em detalhe de acordo com a gestão e monitorização do processo de urbanização, levantamentos topográficos, vegetação existente e a piquetagem no local, de forma a integrar-se o mais naturalmente possível no terreno existente e na modelação proposta.

3 — O estacionamento automóvel fica sujeito às seguintes regras gerais:

- a) parcelas destinadas a unidades de alojamento — moradias: 3 lugares por unidade dentro da parcela
- b) parcelas destinadas a unidades de alojamento — apartamentos: 2 lugares por unidade dentro da parcela.
- c) parcelas destinadas a serviços, comércio e equipamentos:
 - i. 3 lugares por cada 100 m² de área útil para estabelecimentos que apresentem uma área inferior a 500 m².
 - ii. 5 lugares por cada 100 m² de área útil para estabelecimentos que apresentem uma área superior a 500 m².

SECÇÃO II

Uso do solo

Artigo 18.º

Uso do Solo

O Uso do Plano de Pormenor é o Turístico.

Artigo 19.º

Índices e Parâmetros Urbanísticos

Os índices e Parâmetros Urbanísticos aplicáveis ao Plano são os previstos no Quadro Síntese constante da Planta de Implantação e do Anexo I ao Presente Regulamento, do qual faz parte integrante.

SECÇÃO III

Edificação

SUBSECÇÃO I

Novas edificações

Artigo 20.º

Normas a observar na Urbanização e Construção

1 — Não são autorizados depósitos de materiais, permanentes ou temporários, salvo os que forem indispensáveis ao exercício das actividades locais.

2 — Constitui obrigação do promotor ou construtor a tomada de medidas para evitar a produção de poeiras e efectuar as obras provisórias de retenção de areias naturais ou outros inertes usados na construção, arrastáveis pelas chuvas, bem como manter o estado de limpeza dos espaços públicos ou privados confinantes com a parcela em construção.

3 — Constitui ainda obrigação do promotor ou do construtor a execução dos trabalhos de limpeza de detritos, lamas ou materiais de construção que, sendo de sua responsabilidade, afectem estradas ou áreas exteriores à parcela em que estejam a intervir.

4 — Não é permitida a circulação nos arruamentos, quando estes já estejam dotados de *bander* ou de camada de desgaste, de máquinas de rastos, excepto se transportadas em reboques adequados.

5 — É proibido o depósito de entulhos em toda a área do Plano.

Artigo 21.º

Implantação dos edifícios

1 — Os alinhamentos anteriores, posteriores e laterais são estabelecidos em função do afastamento mínimo de 6,5 m a todos os limites do terreno do aldeamento.

2 — O Polígono de Implantação é definido segundo um afastamento de 5 metros, anterior, tardo e lateral às extremas de cada parcela definidas na Planta de Implantação, salvo pequenos ajustamentos de pormenor justificados paisagisticamente pelo desenvolvimento dos estudos de detalhe construtivo da adaptação de cada edificação ao terreno. Esses ajustamentos nunca poderão ser superiores a 1,50 metros.

3 — O desenho da implantação dos edifícios a desenvolver a partir da Planta de Implantação (04) constitui uma base de trabalho ajustável, através da elaboração dos projectos de arquitectura, mas sempre interior ao polígono de implantação da construção.

4 — Admite-se a adopção de fachadas com vários planos desde que respeitem os afastamentos mínimos para cada caso.

5 — Admite-se recuos interiores relativamente aos afastamentos mínimos nos termos definidos no n.º 2 deste artigo, de forma a permitir total liberdade aos projectistas na criação da geometria de implantação.

6 — As áreas definidas no Quadro Síntese como Áreas Brutas de Construção máximas não resultam da ocupação integral da superfície do polígono de implantação definido para as respectivas parcelas na Planta de Implantação (04), visto que o polígono oferece uma margem para composição arquitectónica. Assim, deverá ainda ter-se em conta a Área Máxima de Implantação prevista para cada parcela.

Artigo 22.º

Pisos e Cotas de Soleira

1 — O n.º máximo de pisos de cada parcela está expresso no Quadro Síntese, sendo considerados como valores a não exceder. Devem seguir-se as cotas máximas de soleira indicadas na Planta de Implantação (04) e no mesmo Quadro Síntese, salvo pequenos acertos que resultem do respeito por condições naturais específicas verificadas durante a piquetagem.

2 — A cota de soleira, isto é, a cota de patim da entrada principal do edifício, será no máximo a 0,80 m acima da cota topográfica natural mais alta do terreno, dentro do Polígono de Base para Implantação do edifício.

3 — Em situações justificadamente particulares, quando a configuração topográfica natural do terreno apresente irregularidades ou desníveis acentuados, provocando movimentos de terra exagerados, deficiências na implantação das construções, construções enterradas desnecessariamente, excesso no número de pisos, na altura das edificações ou na cêrcea do mesmo, problemas na ligação com as infra-estruturas existentes ou que contrariem o espírito do presente regulamento, o proprietário poderá solicitar devidamente justificado à Câmara Municipal, a alteração desta cota no projecto.

Igualmente, a Câmara Municipal de Tavira, na apreciação do projecto, se verificar qualquer uma das situações atrás referidas, poderá exigir a alteração desta cota de projecto.

Artigo 23.º

Cêrceas e Elementos Visuais

1 — As cêrceas máximas situam-se nos 6,5 m para todas as edificações previstas no Plano.

2 — É interdita a construção de todo e qualquer elemento, estrutura, mastro ou antenas e a construção ou elevação de qualquer tipo de estrutura ou postes, canalizações, cabos ou outras, dentro dos limites das parcelas, enquanto elementos apostos aos projectos sujeitos a licenciamento.

3 — É interdita a construção ou colocação de letreiros ou anúncios comerciais em qualquer zona da edificação ou logradouro da parcela.

4 — Exceptuam-se dos n.ºs 2 e 3 a colocação de letreiros ou anúncios comerciais nas parcelas B3 e C1, os quais deverão ser assinalados por indicação discreta, ainda que visível, e sempre como parte do projecto a submeter a licenciamento.

SUBSECÇÃO II

Elementos construtivos

Artigo 24.º

Soluções Arquitectónicas dos Edifícios

1 — As ordens ou estilos arquitectónicas dos edifícios deverão respeitar as características de ordem cultural e tradicional do local permitindo

uma correcta integração na paisagem. Evitar o aparecimento de empenas cegas através do cuidado estudo estético de todos os alçados e coberturas.

2 — Os tanques, salas de máquinas, painéis solares, antenas, chaminés ou instalações técnicas de qualquer tipo deverão desenvolver-se dentro de um volume integral devendo este ser tratado arquitectonicamente com materiais da mesma hierarquia utilizados nas fachadas.

3 — É obrigatório o uso da telha da região como revestimento das coberturas inclinadas.

4 — As cores e materiais a usar nos alçados e nas coberturas deverão ser as que melhor proporcionam a integração do edifício no local desde o ponto arquitectónico, paisagístico e cultural.

Artigo 25.º

Utilização de vedações

1 — Deverão ser utilizadas vedações na envolvente do Aldeamento Turístico, em redor de cada conjunto de apartamentos e em redor de cada moradia.

2 — Nas vedações podem ser aplicadas associações de muretes de pedra solta, sebes vivas e também madeira tratada.

3 — As sebes vivas e de madeira tratada deverão ser predominantes, relativamente aos muretes de pedra solta.

4 — Pretende-se que esta vedação seja permeável.

5 — Na delimitação das moradias, deverá ser aplicada somente vedação em sebes vivas.

6 — O projecto das vedações será objecto de pormenorização no projecto de execução.

7 — Em determinados pontos poderá resolver questões relacionadas com pequenos suportes de terras, resultantes da implantação das unidades.

Artigo 26.º

Muretes de pedra

1 — Os muretes deverão ser construídos com pedra do local ou da envolvente, colocada à mão.

2 — Para consolidação dos muretes poderá ser empregue argamassa de cal com areia ou terra de acordo com as técnicas tradicionais.

3 — Deverá ser garantido que na parte exterior do murete não fique visível qualquer argamassa, por forma a tornar este elemento construído mais natural.

4 — Na envolvente directa do edificado, deverá ficar garantido que os muretes não ultrapassam 0.80 m de altura.

Artigo 27.º

Muros de suporte

1 — A altura dos muros de suporte não poderá ultrapassar os 1.70 m.

2 — Os projectos que estabelecem a construção dos muros de suporte, deverão integrar o projecto de arquitectura das unidades de alojamento nos desenhos de pormenorização dos mesmos.

3 — Os muros de suporte, serão revestidos com pedra do local, idêntica à utilizada nas vedações com muretes de pedra solta.

Artigo 28.º

Vedações em madeira

1 — Deverão ser utilizadas madeiras tratadas de pinho ou outro tipo de madeira adequado.

2 — Os postes verticais deverão ter uma secção de diâmetro mínimo 0.10 m, e os horizontais com um mínimo de 0.08m.

3 — A altura das vedações terá um máximo de 1.10 m.

Artigo 29.º

Vedações em sebes vivas

1 — Nas plantações das vedações em sebe viva, deverão ser utilizadas variedades predominantemente pertencentes às fito-associações locais, designadamente

- a) *Myrto communis* — *Quercetum suberis*
- b) *Phillyreo angustifolium* — *Arbutetum unedonis*

2 — A listagem das plantas de cada fito-associação consta no Anexo II a este Regulamento.

3 — Nestas sebes também poderão ser empregues as vulgares canas da ribeira (*Arundo donax*) ou bambus, tendo sempre o cuidado de aplicar uma tela para controlo de dispersão das raízes, impedindo a invasão das zonas limítrofes.

4 — Como forma activa de controlo da propagação de fogos, e de acordo com estudos efectuados, propõe-se o uso das espécies mediterrânicas de *Cupressus*, em compassos apertados, de modo a criar uma barreira quebra fogo.

5 — As sebes de *Cupressus* poderão ser colocadas nas zonas de taludes em cotas mais baixas, ou em zonas de encosta expostas aos ventos dominantes.

6 — Atendendo que os *Cupressus* não são plantas autóctones, foi prestada especial atenção na sua integração paisagística relativamente ao conjunto de zonas verdes.

Artigo 30.º

Guardas para os caminhos equestres

1 — Em situações de cruzamento dos caminhos equestres, com estrada ou trilhos pedonais, deverá ser colocada uma cancela em madeira.

2 — Os postes de madeira a empregar deverão ter um diâmetro mínimo de 0.12 m.

Artigo 31.º

Elementos tradicionais existentes — Eiras, poços e tanques

Os elementos tradicionais existentes que se apresentem em estado de recuperação possível, deverão ser conservadas e integradas em espaços livres públicos ou privados, salvo quando de tal conservação resultarem situações de incompatibilidade com os alinhamentos existentes ou propostos, ou soluções urbanas desenquadradas.

CAPÍTULO IV

Espaços verdes de utilização colectiva Regime de zonas verdes e arranjos paisagísticos

SECÇÃO I

Estrutura verde

Artigo 32.º

Âmbito

1 — A Estrutura Verde é constituída por Estrutura Verde Ecológica e Estrutura Verde de Enquadramento.

2 — Estes espaços têm importantes funções ecológicas e paisagísticas, fomentando a protecção e valorização dos recursos naturais existentes, o recreio, lazer e o enquadramento do edificado.

3 — A Estrutura Verde é a estabelecida na Planta de Implantação (n.º 04).

Artigo 33.º

Usos

Definiram-se os seguintes usos que abrangem a estrutura verde de toda a área de intervenção:

- a) Jardim Mediterrânico 1 e 2;
- b) Vegetação ripícola;
- c) Miradouro 1 a 4;
- d) Sequeiro 1 e 2 e sequeiro 3 com regadio;
- e) Plantas aromáticas;
- f) Agricultura tradicional;
- g) Cumes;
- h) Esteval;
- i) Filtros verdes.

Artigo 34.º

Autoria dos projectos de execução das zonas da Estrutura Verde

As áreas constituintes da Estrutura Verde, serão alvo de projectos de execução de autoria obrigatória de técnicos de Arquitectura Paisagista em conjugação com Engenharia Agrónoma, e terão em conta a manutenção e carga desejáveis destes espaços.

Artigo 35.º

Regime

Nos espaços verdes constituintes da Estrutura Verde:

a) Não é permitida a alteração do uso previsto no âmbito deste plano:

Está interdita a edificação associada a alojamento;

Não é permitida a instalação de parques de sucata, lixeira e depósitos de entulho ou outro tipo de material;

É interdita qualquer intervenção que inviabilize a implementação das mesmas;

Proceder-se-á à adaptação dos espaços verdes ao contexto em que se inserem, tirando partido do relevo, da vegetação, das vistas, do edificado, bem como de outros valores paisagísticos e construídos presentes;

Deverá ser garantida a permeabilidade do solo, associada à existência de coberto vegetal;

É permitida a implantação de elementos construídos tradicionais (muretes de pedra solta, eiras, palheiros, estruturas leves tensadas entre outros).

b) Nas áreas de uso privado constituintes da Estrutura Verde, será respeitado o coeficiente de permeabilidade estabelecido em Regulamento.

Artigo 36.º

Vegetação

1 — O material vegetal existente, em especial as árvores e arbustos que se encontram em boas condições fito sanitárias e não sejam espécies invasoras, deverão ser preservados. A sua remoção ou transplante só serão justificados com a implementação dos usos previstos no Plano, sem no entanto serem descuradas as medidas cautelares de protecção à vegetação.

2 — O material vegetal a introduzir será, preferencialmente, constituído por espécies vegetais autóctones ou tradicionais, tirando partido do valor ornamental e da sua adaptação ao solo e clima local.

3 — É interdito o uso de espécies invasoras (acácias, *Ailanthus*, eucaliptos, e todas as demais descritas em legislação específica).

4 — A vegetação existente nas áreas edificáveis será, sempre que possível, integrada nos logradouros de uso privado ou nos espaços exteriores de uso colectivo.

5 — A diversidade das espécies a utilizar deverá fomentar o enquadramento e funcionalidade das áreas a que são contíguas (eixos de estrada, vistas, entradas para estruturas colectivas, parque de estacionamento, etc.)

Artigo 37.º

Relva

É permitida a utilização de relva nas parcelas das unidades de alojamento, com uma ocupação máxima de 5 % da área total da parcela.

Artigo 38.º

Mulch

1 — A aplicação de *mulch* será efectuada de forma distinta para cada categoria de espaço:

a) Aplicação generalizada nas zonas de Jardim mediterrânico, Plantas aromáticas e Agricultura tradicional.

b) Aplicação pontual, nas zonas de Miradouro, Vegetação ripícola, Sequeiro e Esteval (cenário III). Será aplicado *mulch* pontualmente nas caldeiras da plantação de vegetação. Na vegetação ripícola a aplicação de *mulch* deverá ser efectuada somente na fase de instalação.

c) Sem aplicação, nas zonas dos Cumes e Esteval (cenário I e II)

2 — O *mulch* será proveniente do material vegetal local triturado, com uma espessura aproximada de 10 a 12 cm.

Artigo 39.º

Armazenamento de terras

1 — Dever-se-á garantir o correcto armazenamento da camada de solo arável, existente nas áreas destinadas à instalação de usos incompatíveis com a sua manutenção.

2 — O armazenamento destas terras deverá ser feito em pargas em zona a reservar para este efeito. Durante o período que decorre entre a construção das pargas e a utilização destas terras, poderá ser efectuada a sua plantação com tremocilha (*Lupinus luteus*), que promove a incorporação de azoto nestes solos.

3 — Estas terras provenientes da camada arável do solo, serão enriquecidas posteriormente com composto proveniente da estação de compostagem municipal.

Artigo 40.º

Faseamento da intervenção na estrutura verde

1 — A execução dos trabalhos previstos na intervenção para a zona da estrutura verde deverá ser desenvolvida de acordo com a cronologia apresentada em anexo.

2 — Nas situações em que está prevista a mobilização de solo, a mesma só será permitida quando efectuada imediatamente antes do início dos trabalhos.

SUBSECÇÃO I

Estrutura verde ecológica

Artigo 41.º

Âmbito

1 — A Estrutura verde ecológica é constituída pelos espaços verdes inseridos em área de REN.

2 — Por serem coincidentes com uma restrição de utilidade pública, são de importância ambiental relevante para o local, estando relacionados com a salvaguarda das funções de protecção dos recursos naturais e paisagísticos.

Artigo 42.º

Objectivos

Nestas áreas estão propostas medidas que promovem a salvaguarda das linhas de água (leitos e margens), as zonas com risco de cheia, e, zonas com riscos de erosão (zonas de declive muito acentuado), procurando-se:

a) Garantir a manutenção das operações de limpeza das linhas de água;

b) Dimensionar as passagens hidráulicas de acordo com a respectiva rede hidrográfica

c) Preservar e promover a permeabilidade do solo com a plantação de galerias ripícolas e fixação biológica das margens;

d) Promover o uso público de acordo com a capacidade de suporte de cada espaço.

Artigo 43.º

Regime

1 — Na Estrutura verde ecológica:

a) É aplicável a legislação relativa à Reserva Ecológica Nacional e Domínio Público Hídrico.

b) O coeficiente de permeabilidade do solo será igual ou superior a 0,9, excluindo as zonas de leitos de cheia, linhas de água (leitos de margens) e encostas de declive muito acentuado para as quais se deverá garantir a total permeabilidade.

c) É proibida a ocupação, obstrução, degradação e destruição das linhas de água e de drenagem natural (margens e talvegues)

d) Só serão permitidas estruturas leves, que promovam a permeabilidade do solo, utilizem materiais perecíveis ou amovíveis, não envolvendo movimentações de terras significativas, de acordo com o previsto na legislação em vigor respectiva às áreas de REN;

e) Todo o coberto vegetal será mantido ou fomentado, estando interdito o derrube de árvores e arbustos (excepto em casos de degradação do mesmo), bem como a destruição de solo arável;

f) O material vegetal a introduzir deve ser autóctone ou tradicional, ou ainda bem adaptado às condições edafo-climáticas locais

SUBSECÇÃO II

Estrutura verde de enquadramento

Artigo 44.º

Âmbito

1 — A Estrutura Verde de Enquadramento é constituída pelos espaços verdes exteriores à área de REN e compreendem as envolventes do edificado, os espaços de uso privado dos logradouros das unidades de alojamento, e os espaços adjacentes à rede viária principal

2 — Estes Espaços potenciam uma estreita ligação com o tecido urbano, sendo promovida a permeabilidade e sustentabilidade do solo.

Artigo 45.º

Regime

Na Estrutura Verde de Enquadramento:

a) Em cada parcela de terreno das unidades de alojamento, o coeficiente de permeabilização do solo será igual ou superior a 0,9, sem contar com a área utilizada para a implantação das edificações.

b) A vegetação existente nos logradouros deverá ser mantida ou substituída, em caso de degradação irreversível da mesma.

c) A vegetação existente nas áreas edificáveis será, sempre que possível integrada em áreas de logradouro.

d) No caso de não ser possível manter a vegetação na sua localização original, esta deverá ser transplantada.

e) Nos espaços de uso privado contíguos às zonas ecologicamente sensíveis (adjacentes das linhas de água, zonas com risco de cheia, zonas com risco de erosão) deverá ser garantida a permeabilidade do solo, sendo interdita a construção de vedações de muros de pedra solta ou anexos.

f) Caso seja necessário efectuar a construção de vedações nas zonas ecologicamente sensíveis (mencionadas no ponto anterior), a mesma será executada com vedação em madeira ou sebes vivas, para não obstruir a livre circulação da água.

SECÇÃO II

Mobiliário e equipamento urbano

Artigo 46.º

Equipamento/mobiliário urbano

1 — Todos os modelos de mobiliário urbano ou estruturas e implementar serão especificadas no projecto de execução a elaborar posteriormente.

2 — Serão colocados equipamentos de apoio nas zonas com maior carga de utilização e nos locais onde se pretende criar condições propícias à estadia.

Artigo 47.º

Equipamento nos miradouros

1 — Em todos os miradouros deverão ser colocados pontos de água.
2 — O tipo de equipamento a implementar em cada miradouro, adaptado às suas características, será:

a) Miradouro 1

Serão criadas zonas de sombra, e de abrigo do vento, na forma de uma estrutura tensada leve adaptada à morfologia do terreno, cuja pormenorização será efectuada numa fase de projecto de execução. Este elemento é um ponto de referência e de atracção visual na paisagem.

b) Miradouro 2 e 3

Como elemento de apoio às actividades de manutenção dos espaços envolventes e com a função de lazer, será implantado um pequeno palheiro.

Na zona envolvente da clareira, e na própria clareira deverão ser colocados alguns bancos informais em pedra solta, para criar situações de alternância de sol/sombra e abrigado/desabrigado, para usufruto da melhor vista panorâmica consoante a estação do ano.

c) Miradouro 4

Em termos de solo e vegetação este é o miradouro com características mais agrestes, com solo esquelético e vista panorâmica para a zona de esteval.

Os bancos a construir serão em pedra solta, rude e de forma desagregada e informal.

Artigo 48.º

Estruturas leves e palheiros nos miradouros

1 — Nas zonas de miradouros é proposta a colocação de estruturas leves tensadas de carácter amovível em associação com um conjunto de telas, com o objectivo de criar ambientes de sombra e abrigadas do vento.

2 — Também poderão ser implementados palheiros para apoio à agricultura, construídos com pedra local e telhados de centeio. O centeio poderá ser proveniente das primeiras colheitas das zonas de agricultura tradicional.

3 — Salienta-se que qualquer uma das estruturas não constitui zona de impermeabilização.

Artigo 49.º

Equipamentos na zona de Agricultura tradicional

Nas zonas de agricultura tradicional, deverão ser dispostos alguns bancos e mesas de apoio às actividades agrícolas.

Artigo 50.º

Equipamentos na zona de Jardim mediterrânico

1 — Na envolvente do lago principal, sendo uma zona de especial frescura, poderá ser colocado um *deck* em madeira na sua envolvente

directa, com alguns bancos e estruturas de sombra para permitir uma maior carga de utilização.

Serão implementados dois palheiros, sendo que um deles funcionará para armazenamento de utensílios para a manutenção dos espaços verdes e lago e no outro será colocada a central de programação da rede de rega.

2 — Ao longo da estrada principal, serão criadas pequenas bolsas de estadia com a colocação de alguns bancos tradicionais em madeira.

3 — Na zona do anfiteatro natural, a configuração existente no terreno funciona como local propício para a realização de eventos culturais informais. Não está prevista a colocação de equipamentos formais, mas sim a utilização de algumas pedras locais de forma a criar uma zona de estadia confortável. Poderá ser colocado um *deck* amovível em madeira, para permitir a realização de espectáculos.

Artigo 51.º

Equipamentos na zona de vegetação ripícola

1 — Na zona ripícola, serão colocados muretes de pedra solta para suporte de terras, os quais poderão ainda funcionar como bancos informais.

2 — Prevê-se a implementação de alguns equipamentos de repercussão sonora, que funcionam como elementos de jogo e estímulo de sentidos.

3 — Para o atravessamento das linhas de água está prevista a construção de pequenas pontes em madeira, para efectuar uma ligação dos caminhos pedonais em cada lado da encosta

Artigo 52.º

Equipamentos nas zonas de tratamento das águas

1 — Zona de Moradias

a) Entre as parcelas A6 e A7, está localizada uma zona de tratamento das águas do conjunto das moradias, identificada na Planta de Implantação (04).

b) Neste local será construída uma vedação em madeira, semelhante à utilizada na envolvente das áreas edificáveis, para impedir a circulação por cima da vegetação e drenos existentes.

c) Será construída uma passagem em madeira em forma de *deck* suspenso, que atravessa a área de tratamento de águas, para circulação pedonal.

d) Os drenos são assinalados, através da colocação de estacas em madeira.

2 — Zona de Apartamentos

a) Nas zonas onde a vegetação densa circunda as áreas de tratamento de águas (WWG ou drenos) não será aplicada vedação, prevendo-se unicamente a criação de um acesso com um portão de madeira que possibilite a manutenção deste espaço.

b) Os drenos são assinalados através da colocação de estacas em madeira.

c) Quando as áreas de tratamento (WWG ou drenos) têm acessibilidade pedonal, terá que ser criada uma vedação em madeira em redor das mesmas, e assinalada a localização dos drenos com estacas de madeira.

Artigo 53.º

Equipamentos nos Caminhos

1 — Será disposta sinalética apropriada ao longo dos caminhos e ciclovias, que será pormenorizada nos projectos de execução a elaborar posteriormente.

2 — Nas situações de cruzamento dos caminhos pedonais e ciclovias, com os caminhos equestres, para além da sinalética será colocado uma estrutura em madeira para efeitos de aumento da segurança.

Artigo 54.º

Equipamentos nos Caminhos pedonais

Nos caminhos pedonais, serão dispostos alguns bancos construídos em pedra solta com um espaçamento de aproximadamente 100 m, para criar locais de descanso, dado que o terreno tem um declive algo acentuado.

Artigo 55.º

Equipamentos nos Caminhos equestres

Nos caminhos equestres, ao longo da estrutura de trilhos serão criadas bolsas de descanso, com pontos de água e barras em madeira para prender os animais.

Artigo 56.º

Equipamentos das ciclovias

Ao longo das ciclovias, serão colocados alguns suportes de bicicletas e sinalética apropriada.

SECÇÃO III

Infra-estruturas

Artigo 57.º

Infra-estruturas Urbanísticas

Os traçados gerais de infra-estruturas apresentam-se nas Plantas à escala 1/2000 com os n.ºs 9, 10, 11A, 11B, 12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 12F e 12G.

SUBSECÇÃO I

Infra-estruturas viárias

Artigo 58.º

Rede Viária

A rede viária do Plano de Pormenor é apoiada na estrada municipal n.º 508 ou estrada da Fonte Salgada, e é constituída pela Via Distribuidora (V1), cujo perfil transversal tipo é:

2.5 m — 1.5 m — 2.5 m — 7 m — 2.5 m — 1.5 m — 2.5 m (passeio — ciclovia — espaço verde/estacionamento — faixa de rodagem — espaço verde/estacionamento — ciclovia — passeio).

Artigo 59.º

Rede de Caminhos

1 — Esta rede compreende 3 tipos de caminhos: pedonais, equestres e ciclovias.

2 — A rede de caminhos permite a interligação entre os vários espaços, definindo percursos preferenciais, e minimizando o impacto negativo inerente a uma utilização desregrada originada pela indefinição das acessibilidades.

3 — Deverá adoptar-se materiais permeáveis tradicionalmente utilizados em espaços públicos da região, em particular naqueles utilizados na proximidade da área de Plano.

4 — Toda a Rede de Caminhos não deverá implicar mobilizações do solo nem a realização de obras de construção, de acordo com a legislação aplicável às áreas de REN.

Artigo 60.º

Rede Pedonal

1 — Está definida na Planta de Implantação (n.º 04) e na Planta de Estrutura Verde (n.º 05), a localização da rede de caminhos pedonais que visa efectuar a articulação de estruturas diversas (equipamentos, zonas verdes, áreas comerciais e áreas de alojamento), com o objectivo de promover as deslocações pedonais preferenciais.

2 — Os caminhos pedonais têm uma largura de 2 m, com a excepção do caminho que dá acesso ao lago que tem uma largura de 3.5 m. Este último caminho é mais largo para permitir a circulação esporádica de veículos que efectuem a manutenção do sistema de automatismo da rede de rega localizada na envolvente do lago.

3 — A estrutura viária principal está ladeada com passeios pedonais, com uma largura de 2.5 m.

Artigo 61.º

Rede Equestre

1 — Está definida na Planta de Implantação (n.º 04) e na Planta de Estrutura Verde (n.º 05), a localização dos caminhos equestres, que visam a criação de um circuito com passagem por pontos com interesse na área de intervenção.

2 — Os caminhos equestres têm uma largura de 3 m.

Artigo 62.º

Rede de Ciclovias

1 — Está definida na Planta de Implantação (n.º 04) e na Planta de Estrutura Verde (n.º 05), a localização das ciclovias.

2 — Junto à rede viária primária, está projectada a colocação de uma faixa de ciclovia, com uma largura de 1.5 m, conforme indicado no perfil transversal tipo (artigo 56.º).

3 — Na envolvente exterior das unidades de alojamento está definida uma ciclovia com uma largura de 3 m. Esta permite, em situações de necessidade, a passagem de veículos prioritários, manutenção do espaço e infra-estruturas contempladas no NDT.

Artigo 63.º

Estacionamento Público

Nos locais de estacionamento público:

- a) Deverão ser utilizadas soluções de pavimentos semipermeáveis.
- b) Deverá ser implementada vegetação, preferencialmente arbórea, de porte significativo, de modo a promover zonas de sombra.
- c) A modelação do terreno deverá assegurar o menor impacto na paisagem.

Artigo 64.º

Execução de Arruamentos e Caminhos

Os pavimentos a utilizar nos arruamentos, caminhos, valetas (ou bermas), lancis (ou guias) e passeios deverão ser permeáveis ou semi-permeáveis conforme o declive e a zona onde se inserem, e permitir a circulação em bicicleta, sendo escolhidos de entre os seguintes:

- a) Arruamentos e estacionamento: semi-penetração, grelhas de arrelvamento, calçada de cubos;
- b) Caminhos: *tout-venant*, macadame, semi-penetração, betão, calçada de cubos, restolho, saibro;
- c) Valetas ou bermas: calçada de cubos;
- d) Lancis ou guias: pedra, troncos de madeira;
- e) Passeios: calçada de cubos de pedra local ou burgau, lajeado de calcário, arrelvamento, restolho, saibro, seixo, macadame, casca de pinheiro, sarisca.

SUBSECÇÃO II

Iluminação

Artigo 65.º

Rede de iluminação

1 — A manutenção e gestão da rede de iluminação estará a cargo da gestão do aldeamento.

2 — Serão utilizados quatro tipos de iluminação, tendo em vista a melhor adequação ao local onde irão ser implementados.

- a) Candeeiros com altura de 3 a 4 metros
- b) Iluminação baixa
- c) Iluminação decorativa
- d) Iluminação de pavimentos

Artigo 66.º

Iluminação da estrutura viária principal

Serão utilizados candeeiros com altura de 3 a 4 metros nas seguintes situações:

a) Ao longo da estrada principal nas zonas edificadas, serão utilizados candeeiros alternados nos dois lados da estrada, designadamente:

Na faixa situada entre o limite poente das parcelas B6 até o limite nascente da parcela B5, e entre o limite poente da parcela B1 até ao limite nascente da moradia A10.

Na faixa norte da estrada principal, somente entre o limite poente da parcela B5 e limite nascente da parcela B1.

b) Nos cruzamentos das estradas com os caminhos pedonais, tendo por objectivo criar pontos de referência

Artigo 67.º

Iluminação baixa

1 — Serão utilizados candeeiros com alturas aproximadas de 0.3 m, com lâmpadas de baixo consumo dirigidas para o pavimento.

2 — Ao longo da estrutura viária principal, na zona da entrada do aldeamento da Quinta da Atalaia, nas zonas de alojamento e ainda nos pontos que se pretende valorizar, deverá ser aplicado uma iluminação baixa.

Artigo 68.º

Iluminação decorativa

1 — É constituída por focos de luz, destinados a realçar vegetação relevante.

2 — Os focos de luz, serão utilizados em conjugação com a iluminação baixa, na zona de moradias e estrutura viária principal.

Artigo 69.º

Iluminação de pavimento

1 — Prevê-se a implementação de pontos de luz sob a forma de *leds*, com painel solar integrado, de forma a assinalar a rede de caminhos, não necessitando de rede eléctrica.

2 — A distância do compasso de distribuição destes emissores deverá ser aumentada com a aproximação aos miradouros.

3 — Pretende-se que nestes locais a iluminação seja ténue, comparativamente à iluminação prevista na envolvente directa da zona urbanizada.

4 — Este tipo iluminação deverá ainda ser utilizada na envolvente do lago.

SUBSECÇÃO III

Abastecimento e tratamento de águas

Artigo 70.º

Cisternas

1 — Em cada parcela serão construídas cisternas para armazenamento das águas pluviais.

2 — O dimensionamento de cada cisterna será objecto de pormenorização na fase de projecto de execução.

Artigo 71.º

Represas de água

1 — Serão criadas represas ao longo das linhas de água, com recurso à construção de muretes de pedra solta e colocação de rochas em locais determinados, para diminuir a velocidade de escoamento da água.

2 — Será efectuada a compactação de terras para a impermeabilização dos muretes.

3 — Na zona de bacia de retenção poderá ser aplicada uma tela impermeabilizante, tendo como finalidade impedir que toda a água seja infiltrada. Se tal ocorresse inviabilizaria a utilização destas águas no sistema de rede de rega.

Artigo 72.º

Pontos de adução da água

1 — Nas zonas das unidades de alojamento, o principal ponto de adução será a água armazenada nas cisternas, e como fonte alternativa, recorrer-se-á à rede de abastecimento geral de águas.

2 — Nas zonas de uso colectivo, os principais pontos de adução serão as represas de água. Como sistema alternativo será criado uma rede paralela cujo abastecimento será proveniente das condutas de rede de abastecimento geral, que irá funcionar em caso de avaria ou períodos de seca.

3 — Será definida em fase de maior detalhe, projecto de execução, o traçado das condutas da rede de abastecimento dos pontos de água.

4 — Ao longo dos caminhos pedonais e equestres, e zonas de miradouro, serão criados pontos de água.

Artigo 73.º

Pontos de água

1 — Cada ponto de água poderá ter as seguintes funcionalidades:

- a) Bebedouro;
- b) Boca de rega para irrigação esporádica da vegetação envolvente no período crítico de implementação;
- c) Apoio local a combate em caso de incêndio;
- d) Irrigação recorrendo a sistemas de rega automatizados das zonas de jardim mediterrânico e agricultura tradicional.

2 — Quando forem previstos bebedouros, a adução só poderá ser proveniente da rede geral de abastecimento, tendo sempre em atenção que nestas situações terá que existir a duplicação das condutas que abastecem os pontos de água.

3 — Para as restantes situações de b) a d) supra mencionadas, a adução de água poderá e deverá ser proveniente das represas de água.

Artigo 74.º

Separação de águas

Em cada unidade de alojamento, são criadas duas redes de condutas separadas para condução de águas de origens distintas.

a) Águas negras e de cozinha — São as águas das descargas das casas de banho, juntamente com as águas da lavagem da loiça manual e máquina de lavagem de loiça.

b) Águas cinzentas — Todas as águas produzidas nas unidades de alojamento, com excepção das águas negras e de cozinha.

Artigo 75.º

Tratamento das águas negras e de cozinha

1 — As águas negras e de cozinha sofrem tratamento primário, secundário e zona de drenos.

a) Tratamento primário — Fossa séptica (F)

As águas provenientes das descargas das sanitas (águas negras), água da lavagem da loiça manual e máquina de lavagem de loiça (águas de cozinha), são todas recolhidas numa fossa séptica.

Em cada parcela das unidades de alojamento, será colocada uma fossa séptica (ou aeróbia), constituída por duas câmaras. Na primeira câmara é feita a sedimentação, e na segunda a acumulação dos líquidos que serão levados até às caixas de derivação.

Em frente a cada parcela existirá uma caixa de derivação.

O conjunto das caixas de derivação das moradias estão ligadas em série, e o objectivo é a condução por gravitação das águas vindas das fossas sépticas, até à zona de tratamento.

No caso dos apartamentos, as águas das fossas sépticas fazem a descarga da fossa séptica directamente para o “Waste Water Garden” (WWG), sem passar pelas caixas de derivação.

b) Tratamento secundário — Waste Water Garden (WWG)

As áreas de WWG são zonas húmidas artificiais impermeabilizadas, onde são recolhidas as águas provenientes das caixas de derivação.

A água circula em fluxo horizontal, por baixo de uma camada de brita, plantada com vegetação ripícola específica.

As águas vindas das caixas de derivação são reunidas no WWG, que estão localizadas em espaço de uso colectivo junto às moradias, definido nas peças desenhadas.

No caso dos apartamentos, as águas vindas directamente das fossas sépticas são encaminhadas para WWG localizado dentro da parcela privada.

c) Tratamento com zona de drenos

As águas vindas do WWG são por fim encaminhadas para uma zona de drenos, localizados dentro ou fora das parcelas de uso privado, consoante a topografia do terreno e espaço disponível.

Os drenos estão colocados em camadas de gravilha, ficando submergidos.

Estas áreas são plantadas com vegetação ripícola específica, irrigada com a água proveniente destes drenos.

2 — Em caso de necessidade, está garantida a possibilidade alternativa de drenagem das águas residuais produzidas em todo o aldeamento para a ETAR da Almargem.

Artigo 76.º

Tratamento das águas cinzentas

As águas cinzentas são encaminhadas para uma fossa de sedimentação e posteriormente derivadas para uma zona de drenos (Filtros verdes)

Artigo 77.º

Tratamento primário — Fossa de sedimentação (D)

1 — Todas as águas produzidas nas unidades de alojamento, com excepção das águas que são encaminhadas para as fossas sépticas, são recolhidas nas fossas de sedimentação.

2 — As águas existentes nas fossas de sedimentação são encaminhadas para drenos, dentro ou fora das parcelas de uso privado de acordo com a topografia do terreno.

3 — Estes drenos instalados em camadas de gravilha, vão irrigar as zonas plantadas com vegetação ripícola.

Artigo 78.º

Características dos produtos autorizados pelo aldeamento turístico

1 — Pelo facto das águas residuais serem tratadas em zonas húmidas artificiais com recurso a plantas, a utilização dos produtos utilizados pelos utentes do aldeamento, devem ter características específicas que não prejudiquem o bom desenvolvimento desta vegetação.

2 — Deverão ser utilizados produtos com selo de garantia de respeito pelo meio ambiente natural.

3 — Será dispensada pela gestão do aldeamento uma lista de produtos permitidos.

SUBSECÇÃO IV

Resíduos sólidos

Artigo 79.º

Eco pontos, resíduos sólidos urbanos e resíduos orgânicos

1 — Está prevista a existência de unidades de contentorização diferenciada, para que seja efectuada a selecção e triagem dos produtos excedentes produzidos pelos utilizadores do NDT da Quinta da Atalaia.

2 — A localização das unidades referidas no n.º anterior está identificada nas peças desenhadas apresentadas (Des. n.º 12A).

3 — Os sistemas utilizados têm que ser compatíveis com os utilizados pela autarquia e Algar.

4 — A recolha dos RSU's será efectuada pela Câmara Municipal de Tavira e dos eco pontos pela empresa Algar.

Artigo 80.º

Unidades de eco pontos

1 — Está prevista a colocação de 2 unidades de Eco pontos em locais distintos do Aldeamento Turístico da Quinta da Atalaia, em na zona intermédia das moradias e outro para servir os apartamentos.

2 — Os eco pontos deverão ser do tipo "TNL", modelo *citytainer*, com capacidade de 3 m³, ou modelo equivalente.

Artigo 81.º

Unidades de resíduos sólidos urbanos (RSU's)

1 — Para a recolha dos resíduos indiferenciados está prevista a colocação de unidades de resíduos sólidos urbanos distribuídos em 3 pontos do NDT Quinta da Atalaia.

2 — Os RSU's são em sistema enterrado, do tipo "TNL", modelo Ecotainer, com unidades de contentorização de 1100L. O marco é do modelo "Oporto".

Artigo 82.º

Unidades de Resíduos Orgânicos

1 — Serão distribuídos pelo aldeamento unidades recicláveis para deposição dos resíduos orgânicos.

2 — A recolha destas unidades poderá ser efectuada por um serviço prestado ao aldeamento, ou pode ficar a cargo dos utilizadores.

3 — Os resíduos orgânicos serão posteriormente encaminhados para a compostagem, que ficará localizada na proximidade do centro equestre.

SUBSECÇÃO V

Rede de rega

Artigo 83.º

Sistemas de armazenamento da água

1 — Nas parcelas de unidades de alojamento, é prevista a construção de cisternas para armazenamento de águas pluviais.

2 — Nas situações em que não é possível a criação das cisternas dentro das parcelas de unidades de alojamento, as águas pluviais deverão ser encaminhadas para as represas de água.

3 — Nas zonas de uso colectivo, em pontos determinados, conforme assinalado na Planta de Estrutura Verde (n.º 05) está previsto a implementação de represas de água.

Artigo 84.º

Sistemas de rega utilizados — Zonas de uso privado

1 — Em cada moradia e cada núcleo de apartamentos, será previsto um sistema de rega automatizado e independente das áreas envolventes.

2 — Mesmo se a delimitação da parcela de unidades de alojamento, estiver situada em zona de Reserva Ecológica Nacional, a sua gestão será privada, respeitando sempre a legislação em vigor.

Artigo 85.º

Sistemas de rega utilizados — Zonas de uso colectivo

1 — Será previsto um sistema automatizado, com comando a partir de uma única central, para a zona de vedação envolvente das áreas edificáveis, e para as zonas limítrofes da estrada principal.

2 — Na área classificada como Reserva Ecológica Nacional, o sistema de rega será efectuado através da gestão de electroválvulas através de consolas, distribuídas nas áreas a serem irrigadas.

Artigo 86.º

Condições a assegurar no sistema de rega

Será garantido através de válvulas anti-retorno, ou outro sistema que seja mais adequado, que em caso algum ocorra intrusão de águas provenientes das reservas de água ou das cisternas, no sistema de rede de abastecimento geral.

CAPÍTULO V

Execução do Plano

Artigo 87.º

Execução

1 — A execução do Plano é feita através do sistema de compensação, mediante um protocolo entre o proprietário do terreno e a Câmara Municipal de Tavira, não havendo necessidade de recorrer a mecanismos de perequação compensatória, visto que a totalidade do terreno pertence a um único proprietário

2 — Prevê-se a execução de um só processo de licenciamento municipal em conformidade com o presente plano para a concretização de um Aldeamento Turístico com a classificação de 4 estrelas.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais

Artigo 88.º

Prazo de vigência

O Plano de Pormenor deverá ser revisto no prazo de 10 (dez) anos a contar da data da sua entrada em vigor, ou da sua última revisão.

ANEXOS AO REGULAMENTO

ANEXO I

Quadro de áreas e parâmetro urbanísticos

Aldeamento Turístico Total:

Área Total do Aldeamento — 38 ha.

Área máxima edificável para efeitos de cálculo de índices urbanísticos — 7.7 ha.

Área Total das parcelas edificáveis — 5.0 ha.

Área a valorizar paisagisticamente — 31.2 ha.

Número Total de Camas/ Habitantes — 300 camas.

Área Bruta de Construção Total — 15390 m².

Área Máxima de Implantação Total — 11540 m².

Área Máxima de Impermeabilização Total — 19245 m².

Lugares de Estacionamento Públicos — Total — 73 Unid.

Unidades de Alojamento — Moradias:

5 Unidades T3 — 30 Camas.

15 Unidades T4 — 120 Camas.

Área Total das parcelas destinadas a Moradias — 26193 m².

Área Máxima de Implantação — 5025 m².

Área Bruta de Construção Máxima — 6300 m².

Área Máxima de Impermeabilização — 6030 m².

Cércea Máxima — 6,5 m.

Número Máximo de Pisos — 2 + cave.

Lugares Mínimos de Estacionamentos dentro dos lotes — 60 unid.

Lugares de Estacionamento Públicos — 15 unid.

Unidades de Alojamento — Apartamentos:

75 Unidades T1 — 150 Camas.

Área Total das parcelas destinadas a Apartamentos — 20009 m².

Área Máxima de Implantação — 5775 m².

Área Bruta de Construção Máxima — 8250 m².

Área Máxima de Impermeabilização — 6930 m².

Cércea Máxima — 6,5 m.

Número Máximo de Pisos — 2 + cave.

Lugares Mínimos de Estacionamentos dentro dos lotes — 150 unid.

Lugares de Estacionamento Públicos — 30 unid.

Serviços — Comércio — Equipamentos:

Área das parcelas destinadas a Comércio, Serviços e Equipamentos — 6888 m².



Regulamento n.º 331/2007

Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Boavista

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Tavira aprovou, em 19 de Dezembro de 2005, o Plano de Pormenor (PP) do Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) da Boavista.

Na elaboração do PP do NDT da Boavista, que teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres e à discussão pública, a qual decorreu já ao abrigo do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro, no período compreendido entre 7 de Março e 7 de Abril de 2005.

Na área de intervenção do PP do NDT da Boavista encontra-se em vigor o Plano Director Municipal (PDM) de Tavira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, de 19 de Junho e o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de Agosto de 2007.

As AAT's constituem uma disponibilidade de espaço em ordem à futura delimitação e implementação dos NDT's, nas condições expostas no artigo 25.º do Regulamento do PDM de Tavira.

O PP do NDT da Boavista incide sobre uma área de 28,70 ha abrangendo solos classificados de “Áreas de Protecção aos Sistemas Aquíferos” e “Áreas Agrícolas Preferenciais”, inseridas na Área de Aptidão Turística n.º 5 (AAT 5) — Santo Estêvão, sendo esta uma das cinco áreas constantes no PDM de Tavira vocacionada para fins turísticos. À AAT 5 o PDM de Tavira atribui uma capacidade de 1000 camas, de acordo com o artigo 24.º do respectivo Regulamento.

Em 1998 foi elaborado o “Estudo de Aptidão da AAT 5 do PDM de Tavira para localização dos NDT’s”, tendo a Câmara Municipal deliberado atribuir ao NDT da Boavista a dotação de 200 camas.

O PP do NDT da Boavista apresenta conformidade com todos os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor à data da sua aprovação, excepto com o PDM de Tavira, uma vez que com o presente PP são reclassificados como espaços urbanizáveis, nos termos do n.º 8 do artigo 25.º do Regulamento do PDM, solos integrados em “Espaços Florestais de Uso Condicionado” e em “Espaços Agrícolas”, inseridos em simultâneo na AAT 5. Segundo o n.º 9 desse mesmo artigo, as regras urbanísticas para as áreas afectas a fins urbanísticos são as definidas para as zonas de ocupação turística, concretamente as constantes do n.º 5, do artigo 21.º do Regulamento do PDM.

A Comissão Regional da Reserva Agrícola do Algarve (CRRA), através da Acta n.º 289/2002 de 7 de Maio de 2002, aprovou a Carta da Reserva Agrícola relativa ao Plano em causa.

A Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional (CNREN) emitiu parecer favorável à redelimitação da ocorrência "Áreas de Máxima Infiltração" na área de intervenção do Plano, tendo por base fundamentação técnica, em reunião realizada em 06 de Julho de 2005, com o n.º 168.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve emitiu parecer favorável, conforme resulta da ficha de apreciação final de controlo, datada de 7 de Novembro de 2005.

12 de Novembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *José Macário Correia*.

Regulamento do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Boavista

CAPÍTULO I

Disposições Gerais Comuns

Artigo 1.º

Âmbito Territorial

O presente regulamento integra o Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Boavista, Tavira, adiante designado por PPNDT da Boavista.

A área de intervenção a que se aplica o presente regulamento é a propriedade da Boavista que se localiza na freguesia de Stª Catarina da Fonte do Bispo, no concelho de Tavira, entre a Estrada Nacional 270 e a via longitudinal do Algarve, confronta a Norte com Côco, a Nascente com António Pedro Peleja, a Sul com a Ribeira de Lagoa e a Poente com Fernanda F. Falcão Sequeira, está incluída no perímetro da AA5 de Santo Estêvão, definida na Planta de Ordenamento do PDM do concelho de Tavira e abrange uma superfície de 287.048,00m².

Todos os elementos integrantes do PPNDT da Boavista ficam arquivados na Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano e na Câmara Municipal de Tavira.

As actuações com incidência directa ou indirecta na ocupação, uso ou transformação do solo a praticar ou desenvolver por qualquer entidade na