



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE TAVIRA

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

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ARROTEIA/LIVRAMENTO (APROVAÇÃO FINAL):

--- Pelo Senhor Presidente foi apresentada a proposta de deliberação número 142/07/CM, aprovada em reunião ordinária realizada em 21/11/2007, sobre a aprovação final do Plano de Urbanização de Arroiteia/Livramento.---

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

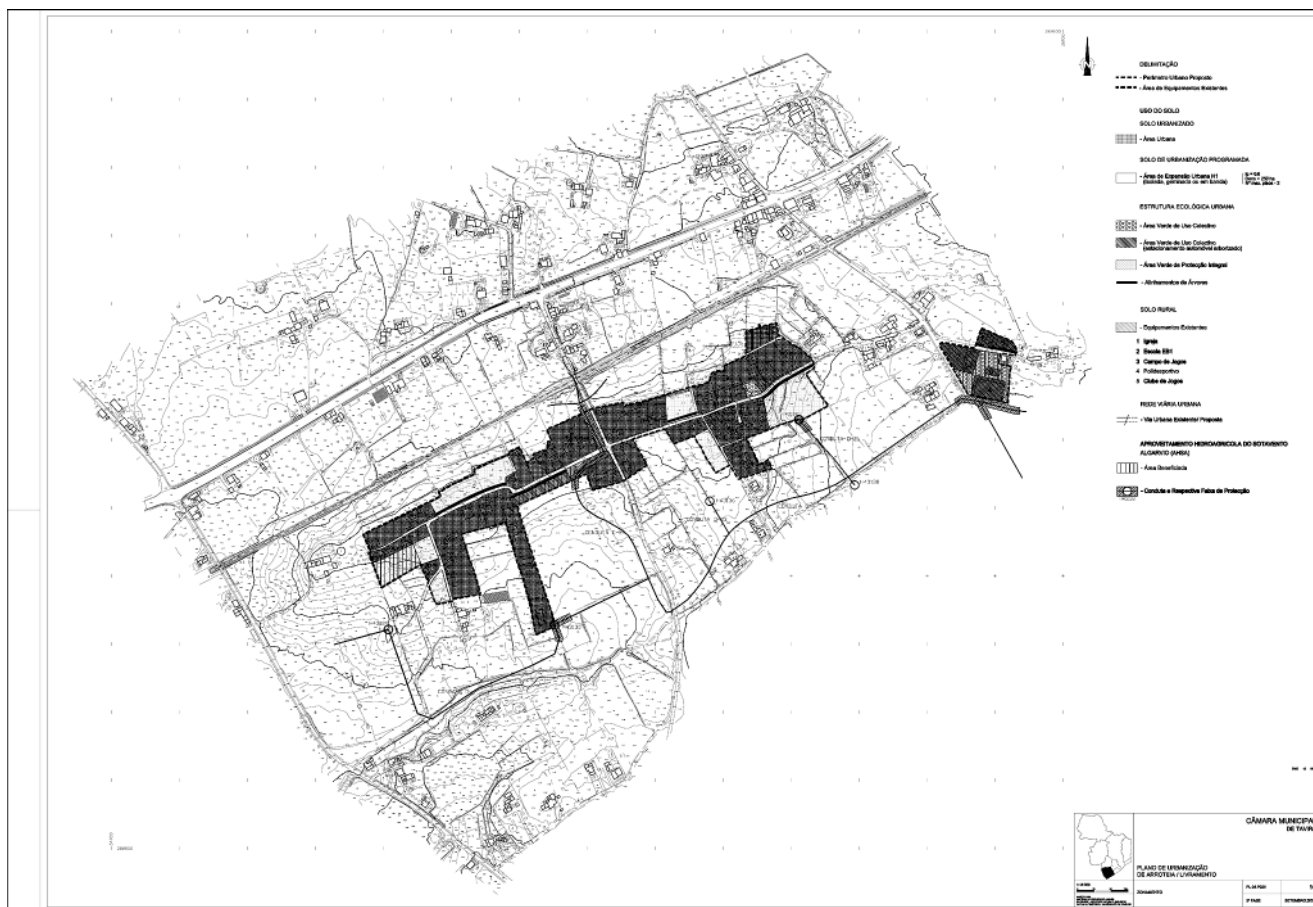
--- Mais foi deliberado aprovar esta deliberação em minuta no final da reunião, nos termos do número 3 e para os efeitos do disposto no número 4 do artigo 92.º da Lei número 169/99 de 18 de Setembro, republicado em anexo à Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro.---

A MESA DA ASSEMBLEIA,

Jean-Pierre Rancher

Rui Jorge Semião Silva

Carlos Lourenço dos Reis José



Aviso n.º 25860/2007

Plano de Urbanização de Santo Estêvão

Torna-se público que, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Távira aprovou, em 3 de Dezembro de 2007, o Plano de Urbanização (PU) de Santo Estêvão.

Na elaboração do PU de Santo Estêvão, 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 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 14 de Agosto e 13 de Setembro de 2007.

Na área de intervenção do PU de Santo Estêvão encontra-se em vigor o Plano Director Municipal (PDM) de Tavira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, publicada no *Diário da República* n.º 139, 1.ª série — B, de 19 de Junho e o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, publicada no *Diário da República* n.º 149, 1.ª série — B, de 3 de Agosto.

O PU de Santo Estêvão incide sobre a UOPG 10, definida pelo PDM de Tavira, não apresentando total conformidade com o mesmo, uma vez que procede a acertos no Perímetro Urbano, promovendo a reclassificação de 1,60 ha de Área Agrícola Preferencial para Área Urbana e Urbanizável.

A Comissão Regional da Reserva Agrícola do Algarve (CARRA), através da Acta n.º 189/2007 de 14 de Março de 2007 aprovou a Carta de Condicionantes do PU de Santo Estêvão.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve emitiu parecer favorável à proposta do PU de Santo Estêvão, datado de 27 de Junho de 2007 (parecer previsto no n.º 10 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro).

Nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro publica-se, em anexo a este aviso, a deliberação da Assembleia Municipal de Tavira que aprovou o PU de Santo Estêvão, bem como o respectivo Regulamento, Planta de Condicionantes e Planta de Zonamento.

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

Plano de Urbanização de Santo Estêvão

Regulamento

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Âmbito territorial

O Plano de Urbanização de Santo Estêvão, adiante designado por Plano, constitui o plano municipal de ordenamento do território que define a organização espacial da área de intervenção delimitada na Planta de Zonamento. Corresponde ao aglomerado urbano de Santo Estêvão e delimita o respectivo perímetro urbano.

Artigo 2º

Objectivos

O Plano visa prosseguir o equilíbrio da composição urbanística através dos seguintes principais objectivos:

- a) Assegurar a compatibilidade das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, de serviços e turísticas;
- b) Definir a localização de equipamentos de uso e interesse colectivo, a estrutura ecológica urbana e a organização da malha urbana;
- c) Estruturar e reforçar o centro urbano através da qualificação da área envolvente ao conjunto da Igreja e largo adjacente.

Artigo 3º

Instrumentos de gestão territorial a observar

O presente Plano não respeita o Plano Director Municipal de Tavira publicado no *Diário da República* n.º 139, 1ª Série B de 19 de Junho de 1997, no respeitante à delimitação do perímetro urbano, o qual se encontra definido na Planta de Zonamento.

Artigo 4º

Composição

1- O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, identificada como planta n.º 14, à escala de 1/2000;
- c) Planta de Condicionantes, identificada como planta n.º 13, à escala de 1/2000.

2 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos :

- a) Relatório do Plano;
- b) Ruído / Relatório e Relatório Complementar
- c) Plano de Financiamento e Programa de Execução;
- d) Planta de Enquadramento, à escala 1/25.000, identificada como planta n.º 1;
- e) Planta de Enquadramento — Extracto do PDM / Condicionantes, à escala 1/25.000, identificada como planta n.º 2;
- f) Planta de Enquadramento — Extracto do PDM / Ordenamento, à escala 1/25.000, identificada como planta n.º 3;
- g) Planta da Situação Existente, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 4;
- h) Planta da Situação Existente — Volumetrias, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 5;
- i) Planta da Situação Existente — Número de Fogos, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 6;
- j) Planta da Situação Existente — Estado de Conservação, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 7;
- l) Planta da Situação Existente — Funcional e equipamentos, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 8;
- m) Planta da Situação Existente — Cadastro da Propriedade, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 9;
- n) Planta da Situação Existente — Autorizações de Operações Urbanísticas Emitidas, à escala de 1/2.000, identificada como planta n.º 10;
- o) RAN / Proposta Final à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 11
- p) Estrutura Ecológica Urbana, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 12;
- q) Planta Comparativa dos Perímetros urbanos, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 15;

Artigo 5º

Definições

Sem prejuízo da consideração das definições estabelecidas na legislação em vigor, são consideradas as seguintes definições:

- a) Edificação: a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- b) Obras de construção: as obras de criação de novas edificações;
- c) Obra de Reconstrução ou Obra de Conservação: obra de construção subsequente à demolição total ou parcial de uma edificação existente, da qual resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
- d) Obra de Ampliação: Obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
- e) Obras de alteração: as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- f) Obras de conservação: as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza; Como se refere adiante no texto as alterações deve fornecer-se uma definição;
- g) Obras de demolição: as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- h) Parcela: Área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
- i) Índice de ocupação ou de implantação: Quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretenda aplicar de forma homogênea o índice;
- j) Índice de utilização ou de construção: Quociente entre o somatório da área de construção e a área da parcela ou lote;
- l) Índice volumétrico: Quociente entre volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogênea o índice;
- m) Índice de impermeabilização: Quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogênea o índice;
- n) Número de pisos: Número total de pavimentos sobrepostos, incluindo as caves com uma frente livre e os aproveitamentos das coberturas, em condições legais de utilização;
- o) Lugar de estacionamento: Área não edificada, localizada em área afecta ao domínio público ou constituindo propriedade privada, destinada em exclusivo a estacionamento automóvel, servida por arruamento,

com o dimensionamento mínimo fixado na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro;

p) Densidade global: Quociente entre o número de fogos ou habitantes e a superfície de referência em causa excluindo as áreas afectas a equipamentos públicos;

q) Densidade líquida máxima: Quociente entre o número total de fogos e a área da parcela ou lote de terreno em que aqueles se implantam;

h) Cércea: dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, designadamente chaminés, casa de máquinas e ascensores, depósitos de água.

TÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

CAPÍTULO I

Paisagem e recursos naturais

Artigo 6º

Linhas de Água e Domínio Hídrico

Na Planta de Condicionantes são identificadas as linhas de água, torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo que integram o domínio hídrico e que se encontram sujeitos às disposições constantes da legislação em vigor.

CAPÍTULO II

Infra-estruturas e equipamentos

Artigo 7º

Sistemas de Saneamento Básico e de Distribuição de Água

1 — Encontra-se assinalado na planta de condicionantes o traçado da adutora do SMAA do Sotavento Algarvio e respectiva faixa de protecção onde não é permitida a construção de qualquer edificação, de acordo com a legislação em vigor.

2 — Sem prejuízo da legislação em vigor, é interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 10 metros, medida para um e outro lado das condutas de adução de água, de adução-distribuição de água e do traçado dos emissários das redes de drenagem de esgotos.

3 — É estabelecida uma faixa de protecção com a largura de 25 metros em redor dos reservatórios de água potável, na qual é interdita a construção, a deposição de resíduos sólidos ou líquidos, a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas cujo desenvolvimento possa provocar danos e as acções de fertilização agrícola.

4 — De acordo com a legislação em vigor não é permitido efectuar quaisquer obras nas faixas de respeito, que se estendem até à distância de 1 metro para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

5 — É interdita a construção de qualquer edificação sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outras soluções, as obras deverão ser efectuadas de forma a que os colectores fiquem completamente estakes e sejam visitáveis;

6 — Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham que realizar estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a esse derem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas.

Artigo 8º

Rede Eléctrica

Todas as acções e actividades de execução do Plano a efectuar na vizinhança do traçado da Rede Eléctrica devem respeitar as distâncias mínimas fixadas no Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão.

Artigo 9º

Equipamento Escolar

Os condicionamentos respeitantes às zonas de protecção dos edifícios escolares são os que constam na legislação em vigor, devendo ser observadas as seguintes disposições:

a) Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados que produzam o ensombramento desses recintos.

b) É proibido erigir qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m.

c) Considera-se que aqueles afastamentos deverão ser calculados por forma a que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas Sul, Nascente e Poente do terreno escolar e formando um ângulo de 35º com o plano horizontal que passa esse ponto, não encontre quaisquer obstáculos. Na extrema Norte do terreno, aquele ângulo poderá ser de 45º.

d) Para além das distâncias mínimas referidas nas alíneas b) e c), que deverão ser respeitadas relativamente a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas, em sede de plano de ordem inferior, sempre que aqueles afastamentos se revelem insuficientes para garantir um enquadramento arquitectónico adequado e uma conveniente integração urbanística.

e) As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona “non aedificandi” e uma zona de construção condicionada. A largura da faixa referida pode ser ampliada ou reduzida carecendo de ratificação nos termos da legislação em vigor.

Artigo 10º

Rede Rodoviária

1) Rede Rodoviária Municipal

a) Em Santo Estêvão a rede rodoviária municipal é constituída pelo troço da EM 514-3 que atravessa o aglomerado.

b) As respectivas faixas de protecção à rede rodoviária municipal são as estabelecidas na legislação em vigor.

Artigo 11º

Ruído

De acordo com a legislação em vigor, o aglomerado de Santo Estêvão, com perímetro urbano identificado na Planta de Condicionantes e na Planta de Zonamento, integra a classificação de Zona Mista.

TÍTULO III

Uso do solo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 12º

Afastamentos e revestimentos

1 — O revestimento das edificações integradas e a integrar o solo urbanizado e o solo de urbanização programada obedece aos seguintes condicionamentos:

a) A aplicação de materiais cerâmicos, vidrados ou não, pode ser aprovada mediante a designação específica da referência do material, no âmbito do processo de licenciamento e caso não afecte a estética ou o ambiente local.

b) É permitida aplicação de rebocos lisos de argamassa de cal e de areia, ou de cimento e areia, recobertos com pintura a tinta de água.

c) É interdita a aplicação de rebocos de cimento à vista e os irregulares tipo “tirolês”;

2 — A forma e o revestimento de coberturas em edificações integradas ou a integrar o solo urbanizado e o solo de urbanização programada deve observar, ainda, os seguintes condicionamentos:

a) A configuração, a textura e a cor dos telhados devem ser mantidas nas suas características originais;

b) A construção de novos edifícios, deve respeitar a escala, a forma, a pendente e a orientação dominantes dos telhados da zona envolvente,

não sendo de permitidas pendentes superiores a 30%, salvo em soluções resultantes de aplicação de sistemas construtivos e de formas tradicionais;

c) Os telhados devem ser revestidos com telha de argila com formato e cor idênticos aos da vulgarmente chamada telha cerâmica.

3 — A colocação e instalação no exterior das edificações de equipamentos especiais, designadamente aparelhos de ar condicionado, antenas de captura de sinal, antenas de televisão e painéis de energia solar, devem ser efectuada em locais não visíveis da via pública.

Artigo 13º

Áreas de Oficinas e Armazéns

1 — As áreas de oficinas e armazéns, dotadas de infra-estruturas urbanísticas adequadas e dispostas de alinhamentos definidos, caracterizam-se pela permanência de instalações com funções industriais, garantindo a existência de postos de trabalho nas proximidades de zonas habitacionais.

2 — De acordo com a legislação em vigor é sempre possível a reconversão de oficinas e armazéns existentes para outras unidades compatíveis com os usos previstos para o solo urbanizado e solo de urbanização programada definidos como tal no presente Regulamento.

Artigo 14º

Condicionamentos genéricos nas áreas de oficinas e armazéns

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação própria, as panificações, confeitarias, unidades de condimentos e temperos, confecção de vestuário, marroquinaria, calçado consideram-se integráveis na malha urbana, com possibilidade de instalação em lote ou edifício isolado sem qualquer outro tipo de utilização.

2 Sem prejuízo do disposto na legislação própria, as áreas de indústria e armazenagem existentes podem ser objecto de obras de reconstrução ou conservação e ampliação de acordo com os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de ocupação ou implantação — 0,45 aplicado ao lote urbano;
- b) Cérculo máxima de 6 metros, excepto quando se tratarem de instalações técnicas devidamente justificadas, condicionando simultaneamente o afastamento mínimo aos limites do lote de 5 metros;
- c) Área de parqueamento é estabelecida na proporção de 1 lugar/150 m² de área bruta de construção;
- d) Índice de impermeabilização máximo — 0,70
- e) Os edifícios industriais e os depósitos de materiais devem ser protegidos por cortinas arbóreas;
- f) Tratamento de efluentes líquidos e gasosos em conformidade com a legislação em vigor;
- g) Obrigatoriedade de arranjos de espaços exteriores de áreas não impermeabilizadas, sem prejuízo da livre circulação de veículos de emergência.

4 — No licenciamento ou autorização de operações urbanísticas é obrigatoriamente considerada a previsão de lugares de estacionamento no interior do lote, os quais devem dispor de acesso desafogado.

CAPÍTULO II

Solo urbanizado

Artigo 15º

Caracterização

1 — O solo urbanizado caracteriza-se pela existência de infra-estruturas primárias e secundárias e por uma concentração de funções urbanas.

2 — O solo urbanizado de Santo Estêvão compreende a categoria de Área Urbana.

Artigo 16º

Área Urbana

A Área Urbana corresponde ao conjunto das áreas com ocupação e usos urbanos consolidados e a consolidar, enquadrado por vias estruturantes e integrando a estrutura ecológica urbana.

Artigo 17º

Condicionamentos

1 — Para além do estabelecido no artigo 12.º do presente Regulamento, a edificabilidade na Área Urbana fica igualmente sujeita às seguintes prescrições:

- a) A construção em parcelas livres ou a substituição de edificações obsoletas deve respeitar os alinhamentos definidos na Planta de Zonamento;
- b) A altura máxima das edificações não pode exceder dois pisos;
- c) Para qualquer dos usos definidos para a Área Urbana, o número de lugares de estacionamento deve ser sempre assegurado no interior do lote ou da parcela, em superfície ou subterrâneos, considerando-se o mínimo de 2 lugares de estacionamento automóvel por fogo e ou um lugar por cada 50m² de área útil construída de uso comercial ou de serviços.

CAPÍTULO III

Solo de urbanização programada

Artigo 18º

Caracterização e Disposições Gerais

1 — As áreas integradas no solo de urbanização programada destinam-se a expansão urbana através da construção de novos conjuntos habitacionais e respectivas funções complementares, a instalação de equipamentos de utilização colectiva, de comércio e serviços, bem como a instalação de indústrias compatíveis e armazéns.

2 — O solo de urbanização programada de Santo Estêvão compreende a subcategoria de Área de Expansão Urbana H1

3 — A execução do Plano processa-se através da elaboração de planos de pormenor, projectos de loteamento urbano, unidades de execução ou obras de construção, de iniciativa pública ou privada, com execução de obras de urbanização primárias e secundárias, compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades urbanas.

4 — No caso de edificação de áreas habitacionais o estacionamento deve ser assegurado no interior do lote, respeitando o parâmetro mínimo de 2 lugares/fogo.

5 — No caso de projecto de loteamento urbano o regime de cedências deve cumprir o estabelecido na legislação em vigor.

Artigo 19º

Condicionamentos na Área de Expansão Urbana H1

1 — A Área de Expansão Urbana H1 compreende as zonas habitacionais de baixa densidade, com dominância de tipologia isolada unifamiliar ou plurifamiliar e demais funções urbanas de acordo com a localização fixada na Planta de Zonamento.

2 — Para além do estipulado no artigo 12.º, na Área de Expansão Urbana H1 devem cumprir-se os seguintes condicionamentos:

- a) Densidade Máxima — 25 fogos/ha
- b) Índice de Construção Máximo (IC) — 0,3
- c) Número máximo de pisos — 2
- d) Estacionamento obrigatório no interior do lote

CAPÍTULO IV

Estrutura ecológica urbana

Artigo 20º

Área Verde de Protecção e Enquadramento

1 — As áreas verdes de protecção e enquadramento delimitadas na Planta de Zonamento integram a estrutura ecológica urbana e apontam acções de protecção e valorização das seguintes situações:

- a) Solos da Reserva Agrícola Nacional, na envolvente do perímetro urbano;
- b) Domínio Hídrico;
- c) Faixas de protecção às infra-estruturas rodoviárias;

2 — Nestas áreas, sem prejuízo da continuidade da exploração agrícola, são expressamente interditos:

- a) O loteamento urbano;
- b) A execução de quaisquer construções, excepto as que se destinem ao apoio da sua conservação e manutenção;

- c) A destruição do solo, do coberto vegetal e o derrube de quaisquer árvores excepto se por razões de segurança ou de fitossanidade;
- d) A alteração da topografia do solo;
- e) A descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais

Artigo 21º

Área Verde de Uso Colectivo, Alinhamentos de Árvores e Percursos Pedonais

1 — As Áreas Verdes de Uso Colectivo, os alinhamentos de árvores e percursos pedonais destinam-se à fruição pública de recreio e lazer.

Nas áreas verdes de uso colectivo pode prever-se a construção de equipamentos e de infra-estruturas de apoio, integradas nas áreas a sujeitar a arranjos de espaços exteriores.

2 — As áreas verdes de uso colectivo ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Interdito o loteamento urbano;
- b) Interdita a execução de quaisquer edificações, à excepção das consideradas no ponto 1 do presente artigo;
- c) Condicionado o derrube de árvores;
- d) Interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

3 — A implantação de equipamentos deve respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) Índice volumétrico — 1,5 m³/m²;
- b) Cércia em conformidade com os edifícios envolventes;
- c) Apresentação de projecto de arranjo de espaços exteriores imediatamente envolventes e dos acessos e estacionamento públicos;
- d) Previsão de capacidade de estacionamento de acordo com a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

CAPÍTULO V

Infra-estruturas — Rede viária urbana e estacionamento

Artigo 22º

Caracterização e Disposições Gerais

A rede viária no aglomerado de Santo Estêvão é constituída por vias urbanas, englobando a EM 514-3, bem como outras vias não classificadas existentes no interior do seu perímetro urbano.

Artigo 23º

Outras Vias Urbanas

Sempre que se procederem a obras de conservação ou melhoria e caso seja tecnicamente possível, todas as outras vias urbanas deverão apresentar o seguinte perfil:

- Plataforma mínima — 11,5 metros
- Faixa de Rodagem — 6,5 metros
- Largura mínima de passeio em áreas habitacionais — 2,5 metros
- Largura mínima de passeio em áreas comerciais — 2,5 metros

Artigo 24º

Lugares de Estacionamento

1 — Condicionamentos à localização de lugares de estacionamento:

- a) O estacionamento de edificações colectivas de comércio ou serviços pode localizar-se em cave;
- b) Em áreas integradas em solo urbanizado, quando se trate de lotes não decorrentes de alvará de loteamento, em que as condições não permitam o cumprimento das condicionantes em vigor mas supervenientes em relação à situação de facto existente, devem ser apresentadas soluções alternativas devidamente justificadas que as dispensem e as convertam em compensações ao município conforme regulamento a aprovar, em razão da sucessão no tempo de regimes jurídicos.

TÍTULO IV

Execução do Plano

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 25º

Proibição de retrocesso formal e funcional

Todas as urbanizações, edificações, infra-estruturas, equipamentos e espaços verdes a erigir em Santo Estêvão devem visar a melhoria formal e funcional da categoria de espaço onde se inserem.

Artigo 26º

Sistema de Execução

1 — A câmara municipal, de acordo com a legislação em vigor, pode adoptar um dos seguintes sistemas de execução do Plano, tendo em conta as características da unidade de execução definida:

- a) Sistema de cooperação;
- b) Sistema de compensação;
- c) Sistema de imposição administrativa.

2 — A coordenação das actuações das entidades públicas e privadas interessadas na execução do Plano pode ser enquadrada por programas de acção territorial e instrumentos contratuais adequados.

Artigo 27º

Unidades de Execução

1 — A execução do Plano concretiza-se obrigatoriamente através de unidades de execução a delimitar pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, individualmente ou em associação.

2 — As unidades de execução correspondem a áreas a sujeitar a operações urbanísticas, bem como a todas as acções relativas às compensações a realizar entre os proprietários e o município para assegurar a justa repartição entre os encargos e benefícios decorrentes do Plano;

3 — Os direitos e obrigações dos particulares abrangidos pela unidade de execução são definidos por contrato, em função do sistema de execução adoptado.

Artigo 28º

Instrumentos Urbanísticos

1. Sempre que tal se mostrar necessário para atingir os objectivos do Plano, nomeadamente para as áreas integradas em solo de urbanização programada, a construção deve ser precedida da elaboração de um dos instrumentos urbanísticos seguintes:

- a) Planos de Pormenor;
- b) Operação de loteamento.
- c) Unidades de execução definidas pela Câmara Municipal;

2 — Os instrumentos a utilizar devem ter, na medida do possível, o desenvolvimento suficiente para assegurar a harmonia, enquadramento e complementaridade das diversas iniciativas públicas e privadas, bem como procurar compatibilizar os parâmetros urbanísticos definidos com o princípio de igualdade.

CAPÍTULO II

Perequação compensatória

Artigo 29º

Objectivos

Os mecanismos perequativos previstos no presente regulamento visam dar cumprimento aos seguintes principais objectivos:

- a) Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários;
- b) Obtenção pelo Município de meios financeiros adicionais para a realização das infra-estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- c) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e

espaços urbanos de utilização colectiva, designadamente zonas verdes, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário.

Artigo 30º

Perequação

1 — No solo urbanizado o processo de transformação do solo ocorrerá através da edificação reportada a cada propriedade, exclusivamente, mediante a aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos no Plano, ao lote ou à parcela.

2 — Nos casos previstos no número anterior, o cumprimento dos objectivos em matéria perequativa processam-se exclusivamente mediante o pagamento das taxas municipais devidas em função do tipo de operação urbanística a realizar em cada parcela.

3 — No solo de urbanização programada o município deve, preferencialmente, utilizar um dos instrumentos urbanísticos referidos no artigo 28º do presente Regulamento.

Artigo 31º

Mecanismos de Perequação

De acordo com o desenho urbano decorrente de instrumento urbanístico expressamente aprovado pela Câmara Municipal, os mecanismos de perequação compensatória a aplicar conjunta e coordenadamente são o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média.

Artigo 32º

Potencialidade Edificatória

1 — Para efeitos da determinação do valor da edificabilidade média, incluem-se na soma das superfícies brutas dos pisos, as escadas, caixas de elevadores, alpendres e varandas balançadas e excluem-se os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos, estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

2 — Para efeitos de utilização de parâmetros urbanísticos na determinação da edificabilidade em solo de urbanização programada — Área de Expansão Urbana H1 — estabelecem-se os seguintes valores:

- a) índice médio de construção — 0,30
- b) área de cedência média resultante de aplicação do índice de 0,20, correspondendo a 20 m²/100m² de área bruta de construção

Artigo 33º

Edificabilidade

1 — Nos casos em que a edificabilidade é inferior ao direito abstracto de construir, o proprietário é compensado mediante a atribuição dos direitos de construção correspondentes nas parcelas em que, de acordo com o instrumento urbanístico aplicável à unidade de execução e com o princípio de equidade estabelecido, a edificabilidade é excedentária relativamente ao direito abstracto de construção;

2 — Os proprietários das parcelas com edificabilidade superior à média podem adquirir o excesso àqueles que, nos termos do instrumento urbanístico aplicável à unidade de execução, disponham de uma potencialidade edificatória inferior à média;

3 — As transacções efectuadas ao abrigo da disposição constante do número anterior são obrigatoriamente comunicadas à Câmara Municipal e estão sujeitas a inscrição no registo predial.

Artigo 34º

Custos de Urbanização

1 — Consideram-se encargos restritos de urbanização do Plano a realização das infra-estruturas, equipamentos ligeiros e zonas verdes de utilização pública a construir em cada propriedade e destinadas a servir directamente os conjuntos a edificar, nomeadamente:

- a) Vias locais propostas, incluindo passeios e zonas de estacionamento automóvel;
- b) Redes gerais de águas e esgotos, electricidade, gás ou outras, com incidência no perímetro da unidade de execução;
- c) Áreas verdes de uso colectivo.

2 — Consideram-se encargos globais de urbanização do Plano, os relativos às vias principais, às áreas verdes integradas na Estrutura Ecológica Urbana, bem como, a realização de todos os equipamentos e infra-estruturas com incidência ao nível da totalidade da área-Plano ou ao nível concelhio.

Artigo 35º

Repartição dos Custos de Urbanização

1 — A comparticipação de cada proprietário nos custos de urbanização é determinada em função da proporção do aproveitamento urbanístico de cada parcela na edificabilidade média consagrada para cada unidade de execução.

2 — Os encargos restritos de urbanização são imputáveis aos proprietários na medida da edificabilidade que lhes for consignada.

TÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 36º

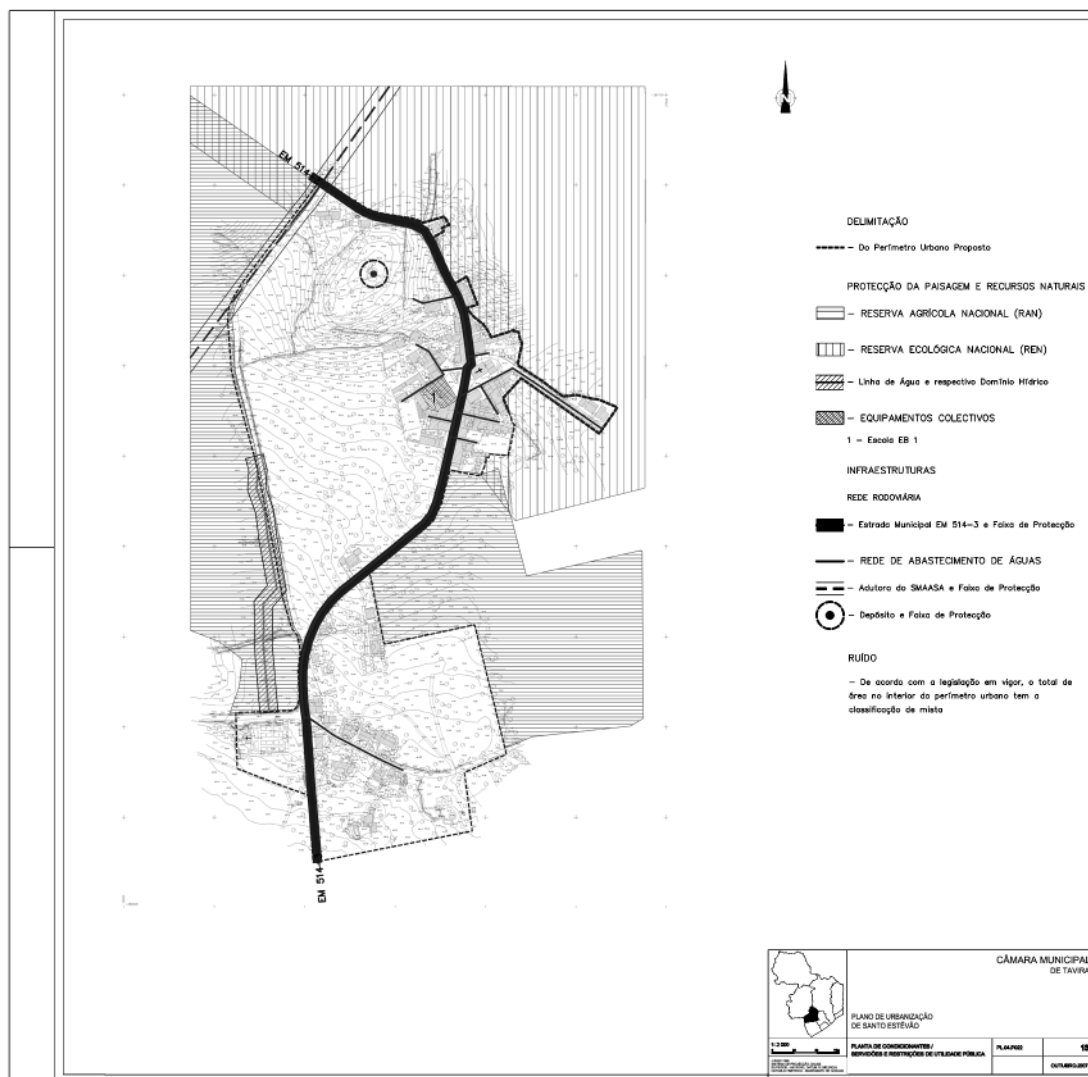
Desactivação de Instalações Interditas

Sem prejuízo do estatuído em normas legais ou regulamentares aplicáveis, que possam aconselhar ou determinar a desactivação e o levantamento antecipado, é estabelecido o prazo máximo de 12 meses para a desactivação e remoção voluntárias dos parques de sucata, depósitos e instalações existentes, incompatíveis, nos termos da legislação em vigor, com a proximidade de áreas urbanas e de expansão urbana.

Artigo 37º

Entrada em Vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE TAVIRA

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

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SANTO ESTEVÃO (APROVAÇÃO FINAL): -----

--- Pelo Senhor Presidente foi apresentada a proposta de deliberação número 139/07/CM, aprovada em reunião ordinária realizada em 21/11/2007, sobre a aprovação final do Plano de Urbanização de Santo Estêvão. -----

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

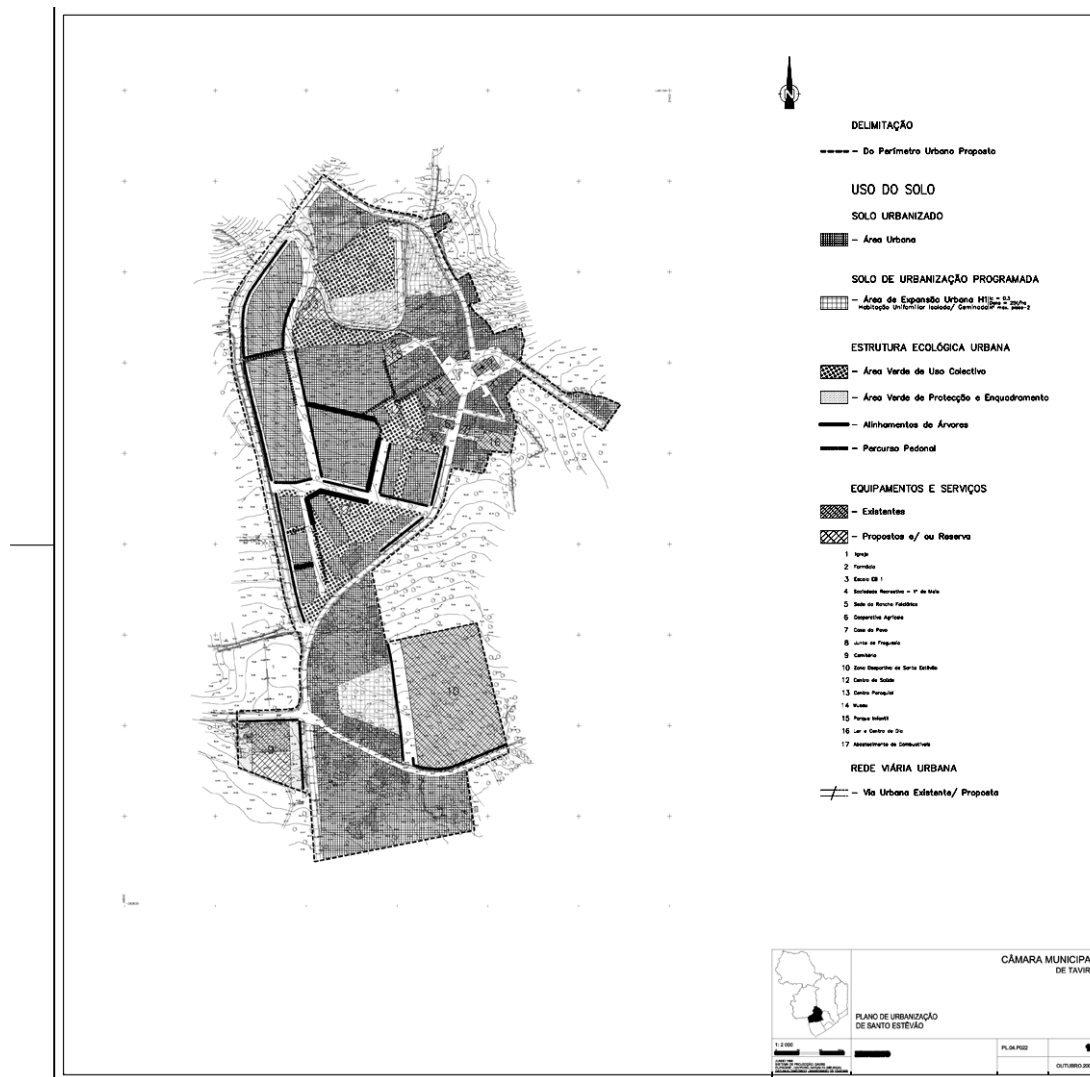
--- Mais foi deliberado aprovar esta deliberação em minuta no final da reunião, nos termos do número 3 e para os efeitos do disposto no número 4 do artigo 92.º da Lei número 169/99 de 18 de Setembro, republicado em anexo à Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro. -----

A MESA DA ASSEMBLEIA,

Jean-Pierre Rancher

Rui Jorge Semião Silva

Carlos Lourenço dos Reis José

**Aviso n.º 25861/2007****Adaptação do Regulamento do PDM de Távira ao PROT Algarve**

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

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

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

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

Alterações ao Regulamento do Plano Director Municipal de Távira**Artigo 1.º**

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

Artigo 2.º

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

«CAPÍTULO II**Núcleos de desenvolvimento turístico****CAPÍTULO VII****Da edificabilidade****SECÇÃO I****Edificabilidade no solo rural****SECÇÃO II****Edificabilidade na faixa costeira do litoral sul»****Artigo 3.º**

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