

Aviso n.º 25859/2007

Plano de Urbanização de Arroiteia/ Livramento

Torna-se público que, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Tavira aprovou, em 3 de Dezembro de 2007, o Plano de Urbanização (PU) de Arroiteia/Livramento.

Na elaboração do PU de Arroiteia/Livramento, 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 27 de Julho e 28 de Agosto de 2007.

Na área de intervenção do PU de Arroiteia/Livramento 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, 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 Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de St.º António (POOC Vilamoura — V.R. St.º António), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2005 de 27 de Junho e o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POP NRF), aprovado por Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

O PU de Arroiteia/Livramento incide sobre a UOPG 8, 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 1,49 ha de Espaços Agrícolas para Espaços Urbanos.

A Comissão Regional da Reserva Agrícola do Algarve (CRRA), através da Acta n.º 74/2003 de 18 de Fevereiro de 2003 aprovou a Carta da Reserva Agrícola do PP de Arroiteia/Livramento.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve) emitiu parecer favorável à proposta do PU de Arroiteia/Livramento, datado de 5 de Março 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

Arroteia/Livramento, 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 Arroiteia/Livramento

Regulamento

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Âmbito territorial

O Plano de Urbanização de Arroiteia / Livramento, 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 Arroiteia / Livramento e delimita o respectivo perímetro urbano.

Artigo 2º

Objectivos

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

- Assegurar a compatibilidade das diversas funções urbanas;
- Melhorar a rede viária estruturante;
- Implementar a Estrutura Ecológica Urbana;
- Incentivar acções concertadas no sentido da promoção do arranjo dos espaços exteriores.

Artigo 3

Instrumentos de gestão territorial a observar

O presente Plano altera o Plano Director Municipal de Tavira publicado no *Diário da República* n.º 139, 1ª Série B de 19 de Junho de 1997, delimitando o perímetro urbano do aglomerado de Arroiteia-Livramento e a Área de Equipamentos Existentes.

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) Plano de Financiamento e Programa de Execução
- c) Planta de Enquadramento, à escala 1/25.000, identificada como planta n.º 1;
- d) Planta de Enquadramento — Extracto do PDM / Condicionantes, à escala 1/25.000, identificada como planta n.º 2;
- e) Planta de Enquadramento — Extracto do PDM / Ordenamento, à escala 1/25.000, identificada como planta n.º 3;
- f) Planta da Situação Existente, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 4;
- g) Planta da Situação Existente — N.º de Pisos, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 5;
- h) Planta da Situação Existente — Número de Fogos, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 7;
- i) Planta da Situação Existente — Estado de Conservação, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 6;
- j) Planta da Situação Existente — Funcional e Equipamentos, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 8;
- l) Planta da Situação Existente — Cadastro da Propriedade, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 9;
- m) Planta da Situação Existente — Autorizações de Operações Urbanísticas Emitidas, à escala de 1/2.000, identificada como planta n.º 10;
- n) RAN aprovada à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 11
- o) Estrutura Ecológica Urbana, à escala 1/2.000, identificada como planta n.º 12;

Artigo 5º

Definições

Sem prejuízo da consideração das definições estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro na aplicação das prescrições do Plano, 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: 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;
- 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: Multiplicador urbanístico correspondente ao Quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretenda aplicar de forma homogénea o índice.
- j) Índice de utilização ou de construção: Multiplicador Urbanístico correspondente ao Quociente entre o somatório da área de construção (em m²) a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- l) Índice volumétrico: Multiplicador urbanístico, expresso em m³/m², correspondente ao Quociente entre volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice

m) Índice de impermeabilização: Multiplicador urbanístico correspondente ao Quociente entre o somatório da área de impermeabilização das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

n) Número de pisos: Número máximo de andares ou de pavimentos sobrepostos, de uma edificação com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.

o) Densidade máxima: Valor expresso em hab/ha ou fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de habitantes ou de fogos e o somatório das áreas dos lotes (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo);

p) Densidade líquida máxima: Valor expresso em hab/ha ou hab/Km², correspondente ao quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a superfície de referência em causa, excluindo as áreas afectas a equipamentos públicos.

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

TÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

CAPÍTULO I

Paisagem e recursos naturais

Artigo 6º

Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Consideram-se integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) todas as áreas consideradas como tal na Planta de Condicionantes, regendo-se o seu uso, ocupação e transformação do solo pela legislação em vigor.

Artigo 7º

Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio (AHSA)

Encontram-se identificadas nas Plantas de Condicionantes e Zonamento todas as áreas beneficiadas pelo AHSA, constituindo faixa de protecção de 5 metros medidos para ambos os lados das infra-estruturas primárias e secundárias de rega, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 8º

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.

Artigo 9º

POOC Vilamoura — Vila Real Stº António

Encontra-se identificada na Planta de Condicionantes a área que integra o POOC Vilamoura- Vila Real de Stº António, publicado através de RCM n.º 103/2005, de 27 de Junho.

Artigo 10º

Parque Natural da Ria Formosa

Encontra-se identificada na Planta de Condicionantes a área que integra o Parque Natural da ria Formosa estando o respectivo Plano de Ordenamento publicado em Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

CAPÍTULO II

Infra-estruturas e equipamentos

Artigo 11º

Sistemas de Saneamento Básico e de Distribuição de Água

1 — 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.

2 — 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.

3 — 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.

4 — 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 estaques e sejam visitáveis;

5 — 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 12º

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 13º

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 14º

Rede Rodoviária e Rede Ferroviária

1 — A Rede Rodoviária Municipal é constituída pelo troço do CM 1337. As faixas de protecção são as estabelecidas na legislação em vigor.

2 — A rede ferroviária é constituída pelo troço do ramal de Lagos — V.R. Stº António que passa a Norte do aglomerado de Arroiteia / Livramento.

3 — Para a rede ferroviária existente e a construir são estabelecidas faixas *non aedificandi* com 10 metros ou 40 metros de largura, conforme se trate de construções destinadas a habitação ou a instalações industriais, medidas na horizontal a partir:

a) da aresta superior do talude de escavação ou da aresta inferior do talude de aterro;

b) de uma linha traçada a 4 metros da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos pontos de referência indicados na alínea anterior.

Artigo 15º

Ruído

De acordo com a legislação em vigor, o aglomerado de Arroiteia-Livramento com perímetro urbano identificado na Planta de Zonamento, integra a classificação de Zona Mista.

TÍTULO III

Uso do solo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 16º

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 17º

Áreas de armazenagem

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 das edificações industriais, 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.

3 — As Áreas de Armazenagem existentes integram o Solo Urbanizado.

Artigo 18º

Condicionamentos genéricos nas áreas de armazenagem

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) Cércia 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 estacionamento 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 19º

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 Arroteia / Livramento compreende a categoria de Área Urbana.

Artigo 20º

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 21º

Condicionamentos na Área Urbana

1 — Para além do estabelecido no artigo 16º 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 ou, na sua ausência, os alinhamentos definidos pela Câmara Municipal;
- b) A altura máxima das edificações não pode exceder dois pisos;
- c) A abertura de novas vias só poderá realizar-se mediante Plano de Pormenor ou Projecto de Loteamento, caso em que obedecerá às regras aplicáveis estabelecidas as alíneas anteriores.

2 — No caso da elaboração de Plano de Pormenor ou Projecto de Loteamento, os mesmos ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de Ocupação Máximo Bruto (IOS) — 0,40
- b) Índice de Construção Máximo Bruto (IC) — 1
- c) n.º Máximo de Pisos — 2

3 — 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.

3 — Sempre que se proceda a obras de edificação, reconstrução, alteração ou demolição deve ser acautelado preferencialmente o uso de comércio, serviços, turismo, restauração ou habitação.

5. Nas áreas de armazenagem as acções de edificação, reconstrução ou ampliação ficam sujeitas ao estipulado no artigo 18º do presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Solo de urbanização programada

Artigo 22º

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 Arroteia / Livramento 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 23º

Condicionamentos na Área de Expansão Urbana H1

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

2 — Para além do estipulado no artigo 16º, na Área de Expansão Urbana H1 devem cumprir-se os seguintes condicionamentos:

- a) Densidade Máxima — 25 fogos/ha
- b) Índice de Ocupação Máximo (IOS) — 0,30
- c) Índice de Construção Máximo (IC) — 0,60
- d) Número máximo de pisos — 2
- e) Estacionamento obrigatório no interior do lote

CAPÍTULO IV

Estrutura ecológica urbana

Artigo 24º

Área Verde de Uso Colectivo e Alinhamentos de Árvores

1 — As Áreas Verdes de Uso Colectivo e Alinhamentos de Árvores destinam-se à fruição pública de recreio e lazer, que pode prever a construção de infra-estruturas de apoio, integradas nas áreas a sujeitar a arranjos de espaços exteriores ajardinados e arborizados.

2 — Estas áreas ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Interdito o loteamento urbano;
- b) Interdito o derrube de árvores;
- c) Interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

Artigo 25º

Área Verde de Protecção Integral

A Área Verde Protecção Integral delimitada na Planta de Zonamento aponta para a protecção das infra-estruturas de rega (AHSA) que se localizam no interior do perímetro urbano.

CAPÍTULO V

Infra-estruturas — Rede viária urbana e estacionamento

Artigo 26º

Caracterização e Disposições Gerais

A rede viária no aglomerado de Arroteia / Livramento é constituída por vias urbanas, Caminho Municipal (CM) 1337 bem como outras vias não classificadas existentes no interior do seu perímetro urbano.

Artigo 27º

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 — 9,5 metros
- Faixa de Rodagem — 6,5 metros
- largura mínima de passeio em áreas habitacionais — 1,5 metros

Artigo 28º

Lugares de Estacionamento

1 — Condicionamentos à localização de lugares de estacionamento:

- a) O estacionamento de edificações habitacionais, 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 29º

Proibição de retrocesso formal e funcional

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

Artigo 30º

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 31º

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 32º

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 33º

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 34º

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 32º do presente Regulamento.

Artigo 35º

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 36º

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, estacionamentos 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 37º

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 38º

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 39º

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 40º

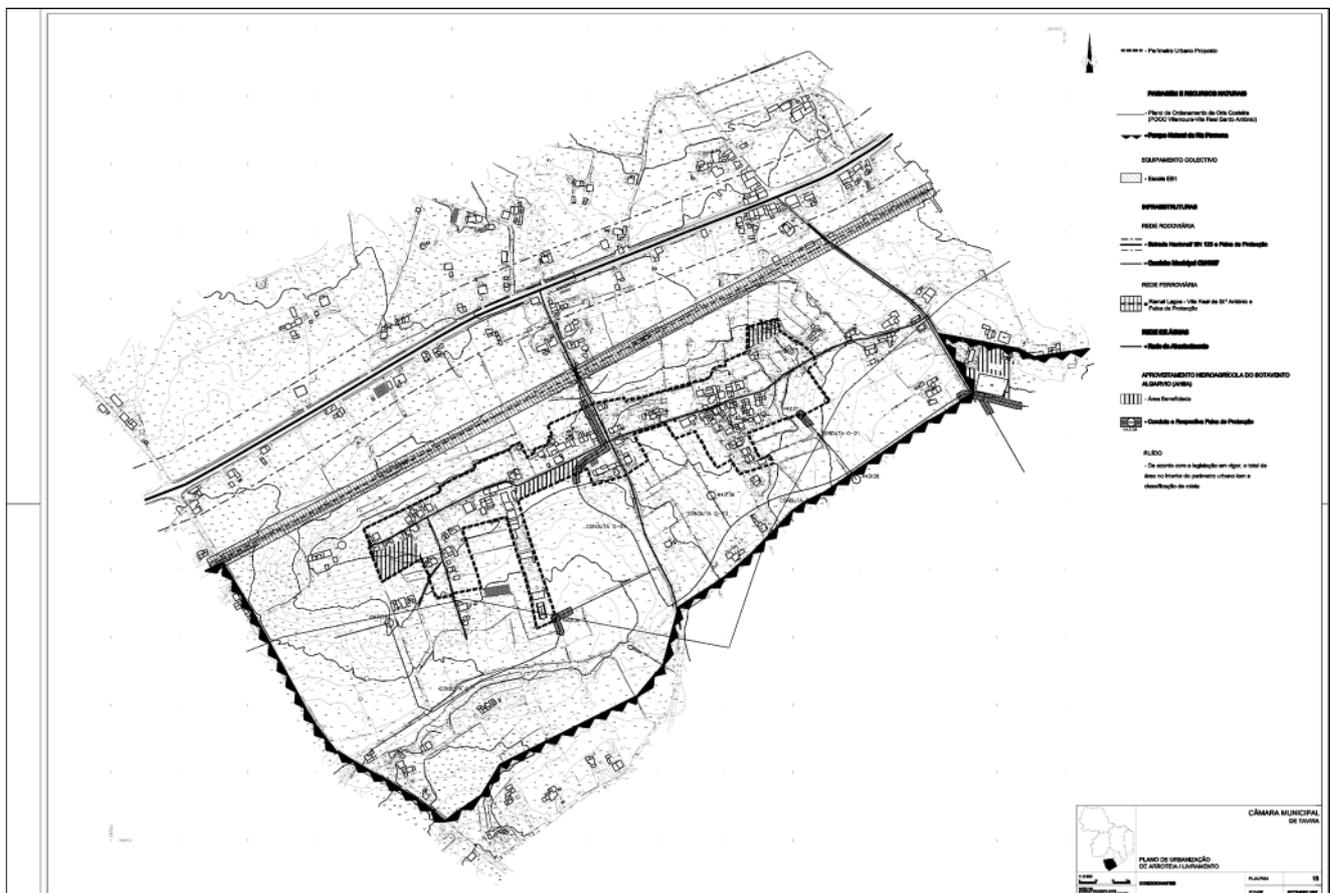
Desactivação de Instalações Interditas

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 41º

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 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.---

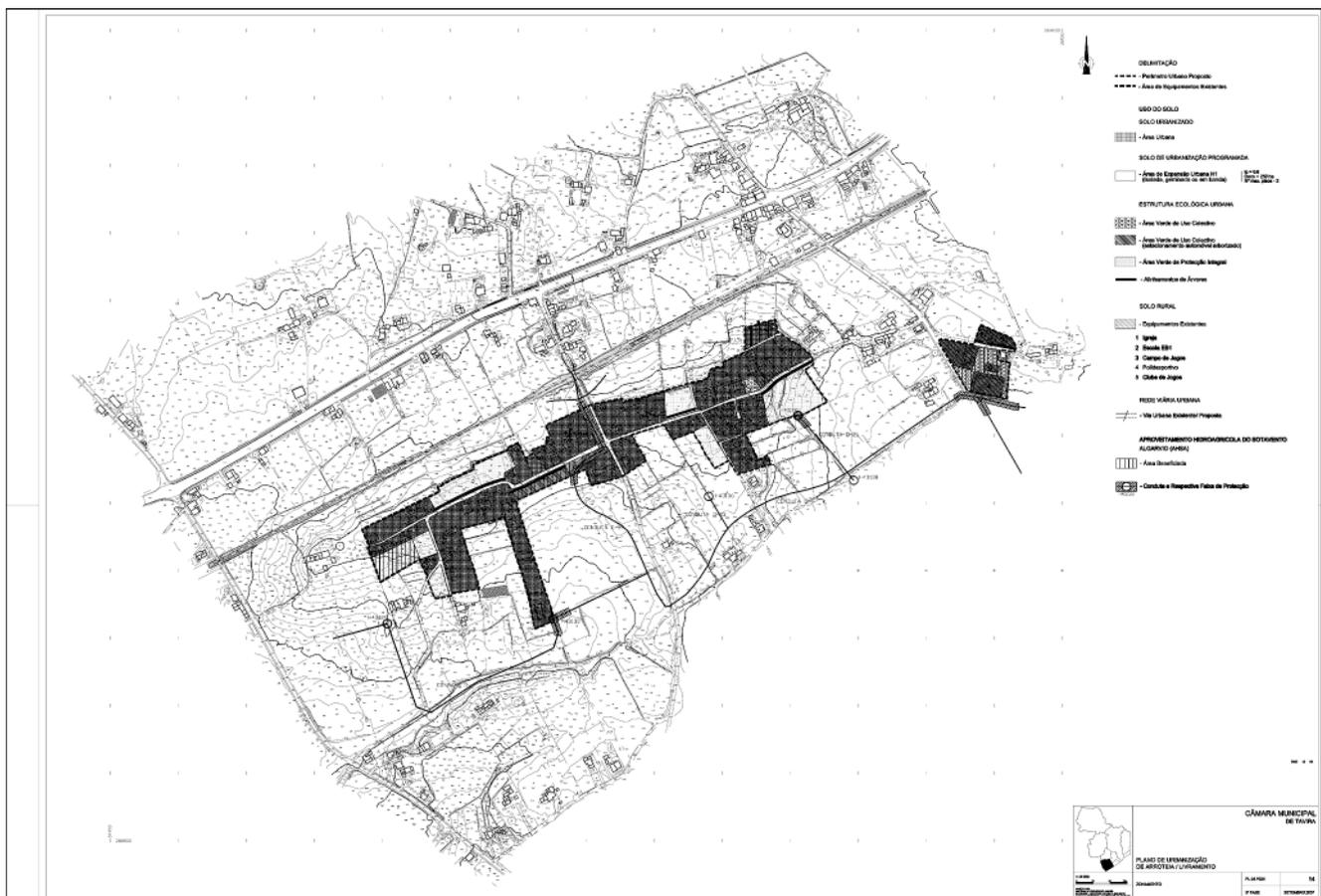
--- Mais foi deliberado aprovar esta deliberação em minuta no final da reunião, nos termos do número 3 e para os efeitos do disposto no número 4 do artigo 92.º da Lei número 169/99 de 18 de Setembro, republicado em anexo à Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro.---

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 Tavira 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