



município
tavira

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE TAVIRA

ELEMENTOS FUNDAMENTAIS

FICHA TÉCNICA

TÍTULO:	Regulamento do Plano de Urbanização de Tavira
DESCRIÇÃO:	Disposições regulamentares, que em conjunto com a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, estabelecem as regras para o uso e ocupação do solo na área do plano.
PRODUÇÃO:	Município de Tavira
DATA DE PRODUÇÃO:	2019
ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO:	Fevereiro, 2020
COORDENAÇÃO GERAL:	Ana Massena Gago Arquitetura
COORDENAÇÃO TÉCNICA:	Nuno Ferreira Geografia
EQUIPA TÉCNICA:	Célia Teixeira Arquitetura Celso Candeias Arqueologia Inês Faleiro Arquitetura Isabel Domingos Geografia Jaquelina Covaneiro Arqueologia Nuno David Arquitetura Sandra Cavaco Arqueologia Silvia Bento Engenharia Civil Tânia Oliveira Arquitetura
VERSÃO:	v.02
FICHEIRO DIGITAL:	Regulamento.pdf

ÍNDICE GERAL

CAPITULO I.....	7
DISPOSIÇÕES GERAIS	7
Artigo 1º - Âmbito territorial	7
Artigo 2º - Objetivos	7
Artigo 3º - Conteúdo documental do PUT.....	7
Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial em vigor	9
Artigo 5º - Definições.....	10
CAPITULO II.....	11
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	11
Artigo 6º - Identificação.....	11
Artigo 7º - Regime	13
Artigo 8º - Área beneficiada pelo Perímetro Hidroagrícola.....	13
Artigo 9º - Infraestruturas públicas de abastecimento de água e de drenagem e tratamento de águas residuais	14
CAPITULO III.....	14
ZONAMENTO	14
Secção I	14
Disposições gerais	14
Artigo 10º - Áreas de intervenção de outros instrumentos ou entidades	14
Artigo 11º - Classificação do solo	14
Artigo 12º - Qualificação do solo	15
Artigo 13º - Operações urbanísticas.....	15
Artigo 14º - Reabilitação ou Revitalização.....	16
Secção II	16
Categorias e Subcategorias de solo	16
Artigo 15º - Zonamento.....	16
Artigo 16º - Tipologias dos usos do solo.....	17
Subsecção I	18
Espaços Naturais e Paisagísticos	18
Artigo 17º - Identificação.....	18

Subsecção II	18
Espaços Centrais	18
Artigo 18º - Identificação	18
Artigo 19º - Subcategorias de solo	18
Artigo 20º - Edificabilidade.....	19
Artigo 21º - Usos	20
Artigo 22º - Demolições	21
Artigo 23º - Obras de reabilitação, alteração e/ou ampliação	21
Artigo 24º - Obras de construção.....	22
Artigo 25º - Obras de reconstrução	22
Artigo 26º - Fachadas	22
Artigo 27º - Coberturas	22
Artigo 28º - Materiais de exterior	23
Artigo 29º - Cores a aplicar no exterior	24
Artigo 30º - Varandas e corpos balançados	25
Artigo 31º - Logradouros	25
Artigo 32º - Infraestruturas visíveis e outras instalações	26
Artigo 33º - Exceções.....	26
Subsecção III	27
Espaços Habitacionais.....	27
Artigo 34º - Identificação	27
Artigo 35º - Subcategorias de solo	27
Artigo 36º - Edificabilidade.....	27
Artigo 37º - Usos	28
Artigo 38º - Materiais de exterior	29
Artigo 39º - Cores a aplicar no exterior	30
Artigo 40º - Logradouros	30
Artigo 41º - Infraestruturas visíveis e outras instalações	30
Artigo 42º - Exceções.....	31
Subsecção IV	31
Espaços de Atividades Económicas.....	31
Artigo 43º - Identificação	31

Artigo 44º - Subcategorias de solo	31
Artigo 45º - Edificabilidade.....	31
Artigo 46º - Usos.....	32
Artigo 47º - Infraestruturas visíveis e outras instalações	32
Subsecção V	32
Espaços de Uso Especial.....	33
Artigo 48º - Identificação.....	33
Artigo 49º - Subcategorias de solo	33
Artigo 50º - Edificabilidade.....	33
Artigo 51º - Usos.....	33
Subsecção VI	33
Espaços Verdes	34
Artigo 52º - Identificação.....	34
Artigo 53º - Subcategorias de solo	34
Artigo 54º - Usos.....	34
Artigo 55º - Operações urbanísticas.....	34
CAPÍTULO IV	35
PROTEÇÃO E SALVAGUARDA.....	35
Artigo 56º - Zona Inundável.....	35
Artigo 57º - Ruído - Classificação acústica	36
CAPÍTULO V	36
ÁREAS COM FUNÇÕES ESPECÍFICAS E SISTEMAS ESTRUTURANTES	36
Artigo 58º - Espaços Canal.....	36
Artigo 59º - Área de Jurisdição dos Portos	36
Artigo 60º - Infraestruturas de Circulação e Transporte	37
Artigo 61º - Dotação de estacionamento	38
Artigo 62º - Equipamentos de Utilização Coletiva.....	39
Artigo 63º - Drenagem de Águas Pluviais - Estruturante.....	39
Artigo 64º - Drenagem de Águas Residuais	39
Artigo 65º - Abastecimento de Água - Rede de Hidrantes Exteriores	39
CAPÍTULO VI	39
PATRIMÓNIO EDIFICADO	39

Secção I	39
Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação	39
Artigo 66º - Identificação	40
Artigo 67º - Regime	40
Secção II	40
Imóveis Inventariados.....	40
Artigo 68º - Caracterização e identificação	40
Artigo 69º - Regime	40
Artigo 70º - Demolições	40
Artigo 71º - Obras de reabilitação, alteração e/ou ampliação	41
Artigo 72º - Obras de reconstrução	42
Artigo 73º - Coberturas	42
Artigo 74º - Materiais de exterior	43
Secção III	44
Património Arqueológico.....	44
Artigo 75º - Caracterização e Identificação	44
Artigo 76º - Operações Urbanísticas	45
Artigo 77º - Trabalhos Arqueológicos	45
Artigo 78º - Achados Arqueológicos Fortuitos	46
CAPÍTULO VII	46
EXECUÇÃO DO PLANO	46
Artigo 79º - Sistema de execução.....	46
CAPÍTULO VIII	47
DISPOSIÇÕES FINAIS	47
Artigo 80º - Consulta de entidades	47
Artigo 81º - Revogações	47
Artigo 82º - Vigência.....	47
Artigo 83º - Dinâmica	47
Artigo 84º - Alterações legislativas e omissões	47

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Âmbito territorial

1. O Plano de Urbanização de Tavira (PUT), elaborado de acordo com o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, constitui o instrumento definidor da política de ordenamento e do urbanismo, da estrutura urbana e do regime do uso e da transformação do solo para a Área de Intervenção.

2. A área de intervenção deste plano corresponde à área central da cidade de Tavira, sede do concelho e incide sobre uma área de 304,2 ha, encontrando-se delimitada nas plantas constituintes do PUT.

Artigo 2º - Objetivos

O Plano visa a estabilização de toda a área de intervenção através de um reordenamento global, tendo em atenção a reabilitação e a requalificação do parque habitacional e do espaço público.

Artigo 3º - Conteúdo documental do PUT

1. O PUT é constituído pelos seguintes elementos:

1.1 Regulamento;

1.2 Planta de Condicionantes - 23;

1.3 Planta de Zonamento desdobrada em:

- a) Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo - 24.A;
- b) Planta de Zonamento – Infraestruturas e Equipamentos - 24.B;
- c) Planta de Zonamento - Outros Limites de Proteção e Salvaguarda – 24.C;
- d) Planta de Zonamento – Imóveis Inventariados – 24.D;
- e) Planta de Zonamento – Património Arqueológico 24.E.

2. O PUT é acompanhado pelos seguintes elementos:

2.1 Relatório do Plano;

2.2 Relatório Ambiental;

2.3 Programa de Execução e Plano de Financiamento;

3. O PUT é ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- 3.1 Relatório de Cartografia;
- 3.2 Relatório dos Compromissos Urbanísticos;
- 3.3 Relatório da Drenagem de Águas Pluviais - Estruturante;
- 3.4 Relatório do Mapa de Ruído;
- 3.5 Ficha dos dados estatísticos;
- 3.6 Fichas de caracterização do Património Arquitetónico;
- 3.7 Fichas de caracterização do Património Arqueológico;
- 3.8 Peça Desenhada n.º 01 – Enquadramento Regional;
- 3.9 Peça Desenhada n.º 02 – Enquadramento Municipal;
- 3.10 Peça Desenhada n.º 03 – Planta de Ordenamento do PDM – Extrato;
- 3.11 Peça Desenhada n.º 04 – Planta de Condicionantes do PDM – Extrato;
- 3.12 Peça Desenhada n.º 05 – Outros Instrumentos e Mecanismos de Gestão em Vigor;
- 3.13 Peça Desenhada n.º 06 – Situação Existente;
- 3.14 Peça Desenhada n.º 07 – Compromissos Urbanísticos;
- 3.15 Peça Desenhada n.º 08 – Relevo;
- 3.16 Peça Desenhada n.º 09 – Zonas Inundáveis;
- 3.17 Peça Desenhada n.º 10 – Número de Pisos;
- 3.18 Peça Desenhada n.º 11 – Atividades, Comércio e Serviços;
- 3.19 Peça Desenhada n.º 12 – Equipamentos;
- 3.20 Peça Desenhada n.º 13 – Espaços Públicos de Estadia e Lazer;
- 3.21 Peça Desenhada n.º 14 – Estrutura Verde Urbana;
- 3.22 Peça Desenhada n.º 15 – Imóveis Classificados e em Vias de Classificação;
- 3.23 Peça Desenhada n.º 16 – Arqueologia;
- 3.24 Peça Desenhada n.º 17 – Imóveis Inventariados;

- 3.25 Peça Desenhada n.º 18 – Infraestruturas de Transportes;
- 3.26 Peça Desenhada n.º 19 – Estacionamento;
- 3.27 Peça Desenhada n.º 20 – Rede de Abastecimento de Água;
- 3.28 Peça Desenhada n.º 21 – Rede de Esgotos Domésticos;
- 3.29 Peça Desenhada n.º 22 – Rede Elétrica de Média e Alta Tensão.

Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial em vigor

1. O Plano integra e articula as orientações estabelecidas pelos seguintes instrumentos e mecanismos de gestão territorial:

1.1 De âmbito nacional:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), publicado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura- Vila Real de Sto. António, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho, com as alterações Resolução de Conselho de Ministros 65/2016 de 19 de outubro;
- c) Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POP NRF), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de setembro;
- d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
- e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8) – Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e publicada na Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
- f) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) – Resolução de Conselho de Ministros n.º 51/2016, de 20 de setembro, republicada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 22-A/2016, de 18 de novembro.

1.2 De âmbito regional:

- a) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto na redação vigente;
- b) Programa Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Algarve, aprovado pela Portaria n.º 53/20109 de 11 de fevereiro.

1.3 De âmbito municipal:

a) Plano Diretor Municipal de Tavira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97. Publicado em Diário da República, I Série B, n.º 139, em 19/06/1997, com as seguintes alterações:

aa) Alteração aprovada pela Assembleia Municipal em 27/04/2007 e Publicada em Diário da República, II Série, n.º 238 em 11/12/2007 (Aviso n.º 24377-B/2007);

ab) Alteração de adaptação ao PROTAL, aprovada pela Assembleia Municipal em 03/12/2007, publicada em Diário da República, II Série, n.º 248, em 26/12/2007 (Aviso n.º 25861/2007), com retificação ao texto publicada em Diário da República, II Série, n.º 46, em 05/03/2008 (Retificação n.º 473/2008) e Correção material ao Regulamento publicada em Diário da República, II Série, n.º 202, em 20/10/2011 (Declaração de Retificação n.º 1581/2011);

ac) Alteração decorrente do Regime Excecional de Regularização das Atividades Económicas (RERAE) publicada em Diário da República, II Série, n.º 83, em 30/04/2019 (Aviso n.º 7522/2019).

b) Plano Geral de Urbanização de Tavira, ratificado pela Declaração n.º 22-11-90, publicado em Diário da República, II Série, n.º 13 324 de 7-12-1990, com aditamento publicado em Diário da República, II Série, n.º 77 de 1-04-1992.

2. Na sua área de intervenção, as disposições do presente Plano de Urbanização prevalecem sobre as disposições do PDM atualmente em vigor.

Artigo 5º - Definições

O vocabulário urbanístico utilizado no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Regime Jurídico de Urbanização e de Edificação (RJUE), no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Tavira (RMUE), bem como os conceitos definidos noutros documentos de natureza normativa produzidos por entidades legalmente competentes em razão da matéria, e, ainda, os seguintes:

Colmatação - Consiste no preenchimento com edificação de terreno (parcela ou lote) ladeado por terrenos já sujeitos a operações urbanísticas de edificação e por caminho público;

Drenagem estruturante - Rede que assegura a drenagem de bacias hidrográficas exteriores ao plano e que substitui a servidão domínio hídrico por se encontrar integrada em área urbana consolidada;

Edificação existente – Edificação titulada por certidão emitida pela autarquia comprovativa de construção anterior a 1951 para os aglomerados urbanos e 1960 para o solo rural, ou título de utilização válido;

Edifício ou elemento dissonante – Edifício ou elemento que pela sua composição, volumetria, materiais ou cores entre em conflito com as características do edifício ou dos confinantes;

Elemento notável ou elemento arquitetónico inventariado - Elementos construtivos de relevante valor patrimonial, estético e artístico que caracterizam uma edificação (platibandas, beirados, cantarias, caixilharias, chaminés, ferragens, cunhais, gárgulas, elementos escultóricos ou outros);

Imóvel inventariado - Edificação com valor arquitetónico e características construtivas relevantes, não classificada ao abrigo de legislação em vigor à data de entrada do presente plano, que preserva o desenho original;

Indústria/atividade compatíveis - Indústrias/atividades que não provoquem reverberação, vibrações, ruído, aumento da carga térmica ou poluição, de acordo com os valores previstos na legislação específica, nomeadamente o Sistema de Indústria Responsável (SIR), entre outras que à data sejam aplicáveis e, também que não perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento, nem provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, ou for suscetível de afetar a tranquilidade da vizinhança;

N.º de Pisos – Os números de pisos são contabilizados nos termos do previsto no Decreto – Regulamentar 5/2019 de 27 de setembro, bem como no definido no RMUE;

Valor modal - Corresponde às características morfotipológicas que apresentam maior frequência de observação na frente edificada do lado do arruamento (no troço entre duas transversais), ou caso não seja possível, no quarteirão onde a operação urbanística se insere, ou mesmo, nas frentes edificadas imediatamente envolventes do quarteirão, onde a operação urbanística se insere;

Obras de conservação – 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;

Património - Espaços, conjuntos urbanos, edifícios ou elementos notáveis, cujas características morfológicas, paisagísticas ou arquitetónicas se pretendam preservar e como tal sejam identificadas;

Trabalhos arqueológicos - Todas as ações realizadas em meio terrestre e subaquático que, através de metodologias próprias da arqueologia, visem a identificação, registo, estudo, proteção e valorização do património arqueológico, efetuadas por meio de prospeções, sondagens, escavações, acompanhamentos arqueológicos, ações de registo de contextos, estruturas arqueológicas e estratigrafia da arquitetura e ações de conservação e valorização em monumentos, conjuntos e sítios;

Telhados de Tesouro – Coberturas de 4 águas, francamente inclinadas, revestidas internamente com caniço e externamente com telha de canudo, dado em norma que cada divisão da casa é coberta por um telhado de tesouro.

CAPITULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º - Identificação

1. As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública estão assinaladas na Planta de Condicionantes e são as que seguidamente se indicam:

1.1 Recursos Hídricos - Domínio Hídrico:

- a) Leito e Margem das Águas Fluviais;
- b) Leitos e Margens das Águas do Mar.

1.2 Recursos Agrícolas e Florestais - Obras de Aproveitamento Hidroagrícola:

- a) Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio;
- b) Infraestruturas do AHSA;
- c) Faixa de Proteção das Infraestruturas do AHSA.

1.3 Recursos Ecológicos:

- a) Reserva Ecológica Nacional (REN) – Outros Ecossistemas;
- b) Áreas Protegidas – Parque Natural;
- c) Rede Natura 2000 – Zona de Proteção Especial.

1.4 Património Cultural – Imóveis classificados:

- a) Monumento Nacional;
- b) Imóvel de Interesse Público;
- c) Imóvel de Interesse Municipal;
- d) Zona Especial de Proteção;
- e) Zona Geral de Proteção.

1.5 Equipamentos – Defesa Nacional – Zona de Servidão Militar.

1.6 Infraestruturas:

- a) Rede Elétrica – Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica;
- b) Drenagem de Águas Residuais:
 - aa) Coletor de Águas Residuais;
 - ab) Zona de Servidão de Drenagem de Águas Residuais.
- c) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais:
 - aa) Estrada Regional;

- ab) Zona de Servidão de Estrada Regional;
- ac) Zona de Respeito de Estrada Regional.
- d) Rede Ferroviária – Via Férrea.

Artigo 7º - Regime

1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classificação e qualificação do solo que recaem em conformidade com as Plantas de Zonamento e o presente Regulamento, fica condicionada às disposições vinculativas que ao tempo estiverem em vigor e que regem tais servidões administrativas e restrições de utilidade pública.
2. As operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio carecem de parecer e/ou autorização emitido pelo órgão administrativo competente, nos termos da lei em vigor.

Artigo 8º - Área beneficiada pelo Perímetro Hidroagrícola

1. A área beneficiada pelo Perímetro Hidroagrícola - Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio (AHSA / AH) e respetivas infraestruturas são regidas pelo regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola (RJOAH), Decreto-Lei n.º269/82, de 10 de julho, na redação atual, dada pelo Decreto-Lei nº 86/2002, de 6 de abril, aditado pelo Decreto-Lei n.º69/92, de 27 de abril e pelo Decreto Regulamentar nº 2/93, de 3 de fevereiro, pelo Regulamento Definitivo do Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio, publicado pelo Aviso nº 13362/2014, no Diário da República nº 233, 2ª série, de 2 de dezembro de 2014, e legislação complementar, cujos objetivos são a caracterização e classificação, execução e gestão de projetos e obras, no respeito pela integridade dos perímetros hidroagrícolas.
2. Nas áreas do PUT em sobreposição com áreas beneficiadas pelo AHSA, os prédios ou parcelas de prédios do AH terão de ser objeto de exclusão da área beneficiada, a efetuar nos termos da legislação em vigor, a qual determina a aprovação ministerial da exclusão, o pagamento do devido montante compensatório e a garantia do não comprometimento das infraestruturas do AHSA e respetivas faixas de proteção. Qualquer licenciamento, autorização ou aprovação de operação urbanística nestas áreas terá que ser precedido do processo de exclusão atrás referido.
3. Nas situações de sobreposição com a área beneficiada do AHSA, em prédios ou parcelas de prédios que já se encontrem ocupados com construções/edificações, deverá igualmente ser promovido o procedimento de exclusão, de acordo com o RJOAH, nos termos do ponto anterior.
4. As infraestruturas do AHSA têm uma faixa de proteção de 5 m medidos para ambos os lados, em toda a sua extensão e na envolvente das estruturas pontuais (ex.: hidrantes), tendo em vista a salvaguarda da integridade e funcionamento dessas infraestruturas do AHSA, onde se aplica o disposto no Regulamento Definitivo do Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio, publicado pelo Aviso nº 13362/2014, no Diário da República nº 233, 2ª série, de 2 de dezembro de 2014.

Artigo 9º - Infraestruturas públicas de abastecimento de água e de drenagem e tratamento de águas residuais

1. Sem prejuízo da legislação aplicável, e tendo por finalidade a proteção das infraestruturas públicas de abastecimento de água e de drenagem e tratamento de águas residuais, é interdita a nova edificação:

- a) Numa faixa de 30 metros de largura, medida a partir dos limites exteriores dos reservatórios de água;
- b) Numa faixa de 5 metros de largura, medida para cada um dos lados das condutas adutoras e dos coletores;
- c) Numa faixa de 50 metros, medida a partir dos limites exteriores das Estações de Tratamento de Águas (ETA) ou Residuais (ETAR).

2. Exceciona-se do disposto no número anterior, a construção de muros de vedação, mas sujeito a parecer da entidade Concessionária.

CAPITULO III

ZONAMENTO

Secção I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 10º - Áreas de intervenção de outros instrumentos ou entidades

1. Nas áreas abrangidas por áreas de intervenção de outros instrumentos ou entidades, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classificação e qualificação do solo que recaem em conformidade com as Plantas de Zonamento e o presente Regulamento, fica condicionada às disposições que ao tempo estiverem em vigor e que regem tais áreas de intervenção de outros instrumentos ou entidades.

2. As operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio carecem de parecer e/ou autorização emitido pelo órgão administrativo competente, nos termos da lei em vigor.

Artigo 11º - Classificação do solo

1. A área de intervenção do PUT é constituída maioritariamente por solo urbano e é atravessada pelo Rio Gilão/Séqua.

2. A qualificação do solo urbano respeita as finalidades do processo de urbanização e de edificação e aos princípios da multifuncionalidade e complementaridade de usos e de utilizações dos espaços urbanos, da

compatibilização de usos, do equilíbrio ambiental, da salvaguarda e valorização dos valores culturais e paisagísticos.

3. O solo urbano compreende solos urbanizados, parcialmente urbanizados e solos afetos à estrutura ecológica, necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

Artigo 12º - Qualificação do solo

A qualificação funcional do solo na área abrangida pelo PUT, e tendo como base o uso dominante e as características morfotipológicas de organização do espaço urbano, processa-se segundo as seguintes categorias:

- a) Espaços Centrais (EC);
- b) Espaços Habitacionais (EH);
- c) Espaços de Atividades Económicas (AE);
- d) Espaços Verdes (EV);
- e) Espaços de Uso Especial – Equipamento (UEE);
- f) Espaços de Uso Especial – Turístico (UET);
- g) Espaços Naturais e Paisagísticos (NP).

Artigo 13º - Operações urbanísticas

1. Qualquer operação urbanística de iniciativa pública ou privada, sem prejuízo da implementação de medidas que assegurem a adequada integração do edificado com a envolvente, está sujeita cumulativamente às disposições constantes no presente regulamento e demais legislação aplicável.

2. Nas operações urbanísticas a executar, os índices a aplicar incidem sobre a área da parcela inserida na respetiva qualificação de solo.

3. As operações urbanísticas referentes à implementação de empreendimentos turísticos devem obedecer aos seguintes requisitos ambientais:

- a) Minimização das áreas impermeabilizadas recorrendo a materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores;
- b) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;
- c) Eficiência hídrica: reutilização de águas pluviais, de acordo com critérios do Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água (PNUEA) e respetivos instrumentos operativos;
- d) Eficiência energética: adoção de medidas mitigadoras dos consumos nos espaços exteriores e nos edifícios, e utilização de fontes de energia renovável, sem prejuízo do disposto no n.º 9 do artigo 31º do presente regulamento;

e) Gestão eficiente dos resíduos: adoção de sistema adequado de promoção da reciclagem de resíduos sólidos.

4. Os projetos das operações urbanísticas a desenvolver na área de intervenção do plano devem expressamente demonstrar o cumprimento das regras que asseguram o comportamento sísmico das edificações, nos termos do previsto na legislação em vigor.

Artigo 14º - Reabilitação ou Revitalização

1. O município pode promover operações de reabilitação urbana de áreas delimitadas, no todo ou em parte de cada zona, que em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos, justifiquem uma intervenção integrada, enquadrada por instrumentos de programação de reabilitação urbana.

2. As operações de reabilitação urbana devem:

2.1 Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente desadequados;

2.2 Reabilitar tecidos urbanos degradados;

2.3 Melhorar condições de habitabilidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

2.4 Garantir a proteção e valorização do património cultural;

2.5 Modernizar Infraestruturas urbanas;

2.6 Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

2.7 Promover a melhoria geral da mobilidade através de uma melhor gestão da via pública e demais espaços de circulação.

Secção II

CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE SOLO

Artigo 15º - Zonamento

1. Para efeitos de zonamento, o PUT integra as seguintes categorias e subcategorias de solo delimitadas na Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo:

1.1 Solo Rústico

Espaços Naturais e Paisagísticos (NP).

1.2 Solo Urbano

1.2.1 Espaços Centrais (EC), que integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaço Central 1 (EC1);
- b) Espaço Central 2 (EC2);
- c) Espaço Central 3 (EC3);
- d) Espaço Central 4 (EC4);
- e) Espaço Central 5 (EC5);
- f) Espaço Central 6 (EC6).

1.2.2 Espaços Habitacionais (EH), que integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaço Habitacional 1 (EH1);
- b) Espaço Habitacional 2 (EH2);
- c) Espaço Habitacional 3 (EH3);
- d) Espaço Habitacional 4 (EH4).

1.2.3 Espaços de Atividades Económicas (AE), que integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaço de Atividades Económicas 1 (AE1);
- b) Espaço de Atividades Económicas 2 (AE2).

1.2.4 Espaços de Uso Especial (UE), que integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaços de Uso Especial – equipamento (UEE);
- b) Espaços de Uso Especial – turístico (UET).

1.2.5 Espaços Verdes (EV), que integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaço Verde 1 (EV1);
- b) Espaço Verde 2 (EV2);
- c) Espaço Verde 3 (EV3).

Artigo 16º - Tipologias dos usos do solo

1. A cada categoria e/ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente plano, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares compatíveis com os primeiros.

2. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos no artigo 5º - Indústria/atividade compatíveis.

3. São usos compatíveis com o uso dominante, designadamente, os estabelecimentos industriais identificados na Parte 2, A e B do Anexo I do SIR, estando os mesmos sujeitos à prévia demonstração das medidas a adotar que garantam a inexistência de impactes previstos no número anterior, devendo a demonstração ser efetuada aquando do pedido de emissão da declaração prevista no n.º 3 do artigo 18º do SIR.

4. As oficinas de reparação de automóveis e/ou similares deverão localizar-se, preferencialmente nos Espaços de Atividades Económicas. São admitidas ampliações das oficinas existentes, à data da entrada em vigor do plano, desde que cumpram os requisitos previsto no ponto 2 supra.

Subsecção I

Espaços Naturais e Paisagísticos

Artigo 17º - Identificação

Esta categoria de espaços é constituída pelos elementos do território que constituem o seu património natural mais sensível nos aspetos ecológico, paisagístico e ambiental, pelo que constituem áreas *non aedificandi*, prevalecendo as funções de proteção e salvaguarda, em coexistência com a atividade portuária.

Subsecção II

ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 18º - Identificação

Correspondem a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.

Artigo 19º - Subcategorias de solo

Identificam-se as seguintes subcategorias:

1. Espaço Central 1 (EC1) - integra o núcleo urbano mais antigo, que reúne um importante espólio patrimonial arquitetónico, espaços públicos, cultura e memória coletiva da comunidade, bem como a maior concentração e diversidade de usos urbanos no concelho;

2. Espaço Central 2 (EC2);	}	Desempenham funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração das funções residenciais, de atividades económicas e outros usos compatíveis com a utilização dominante, integrando solo generalizadamente urbanizado ou construído, com edifícios localizados predominantemente à face dos arruamentos, em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o compõem se apresentam estabilizados, pretendendo-se a manutenção e consolidação da malha e morfologia existentes.
3. Espaço Central 3 (EC3);		
4. Espaço Central 4 (EC4);		
5. Espaço Central 5 (EC5);		
6. Espaço Central 6 (EC6).		

Artigo 20º - Edificabilidade

1. As operações urbanísticas a concretizar devem considerar os seguintes parâmetros de referência, sem prejuízo da implementação de medidas que assegurem a adequada integração do edificado com a envolvente:

1.1 **EC1**: Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,8;

Índice de Utilização do Solo (IU): 2,0;

N.º de Pisos: 2/3.

1.2 **EC2**: Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,7;

Índice de Utilização do Solo (IU): 2,0;

N.º de Pisos: 4.

1.3 **EC3**: Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,4;

Índice de Utilização do Solo (IU): 1,5;

N.º de Pisos: 6.

1.4 **EC4**: Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,8;

Índice de Utilização do Solo (IU): 1,2;

N.º de Pisos: 3.

1.5 **EC5**: Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,4;

Índice de Utilização do Solo (IU): 1,5;

N.º de Pisos: 4.

1.6 **EC6**: Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,8;

Índice de Utilização do Solo (IU): 1,6;

N.º de Pisos: 3.

2. Admitem-se parâmetros e índices urbanísticos superiores, quando a edificação existente exceda o estipulado no presente regulamento, não podendo a nova proposta exceder os já definidos pela edificação existente.
3. Nos prédios urbanos com área total igual ou inferior a 72m², o IO poderá ser de 1.
4. A edificação deve respeitar a morfologia, o alinhamento, a cércea e a volumetria da zona envolvente, não podendo ultrapassar o valor modal. A edificação não poderá prever cércea com base nas construções existentes consideradas volumetricamente dissonantes.
5. A câmara municipal poderá definir outros alinhamentos dos planos das fachadas existentes, sempre que tal seja exigido por motivos de interesse público urbanístico ou por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária.

Artigo 21º - Usos

1. Nos Espaços Centrais, privilegia-se o uso habitacional, a conservação e a reabilitação do edificado existente, a estabilização e a colmatação da malha urbana, a compatibilização dos usos e a qualificação do espaço público.
2. Nos Espaços Centrais são interditos os seguintes usos:
 - 2.1 EC1, EC2, EC4 e EC5: Indústria, com exceção da identificada na Parte 2, A do Anexo I do SIR;
 - 2.2 EC3: Habitação e Indústria;
 - 2.3 EC6: Empreendimentos turísticos e Indústria, com exceção da identificada na Parte 2, A do Anexo I do SIR.
3. Nestes espaços, os pisos térreos, destinam-se preferencialmente à instalação de atividades económicas e os pisos superiores, preferencialmente ao uso habitacional e serviços.
4. É permitida a total afetação dos edifícios existentes a um único uso.
5. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, a atividade de armazenagem e logística só é permitida nas seguintes situações e desde que acauteladas todas as questões de segurança:
 - 5.1. Nos pisos térreos, sem ocupar a totalidade da frente-rua;
 - 5.2. Em caves existentes;
 - 5.3. Nos pisos superiores, apenas quando exista acesso independente destes ao piso térreo, e os produtos armazenados se relacionem com a atividade comercial do piso térreo e se destinem exclusivamente a aí serem comercializados.

6. Não é permitida a instalação de maquinaria que tenha impactes no ambiente da zona, nomeadamente por provocarem reverberação, vibrações, ruído, aumento da carga térmica ou poluição, se o seu funcionamento ultrapassar os valores previstos na legislação específica, ou for suscetível de afetar a tranquilidade da vizinhança.

Artigo 22º - Demolições

1. As obras de demolição total ou parcial, de edificações ou dos seus componentes, estão sujeitas a controlo prévio municipal nos termos da legislação em vigor.

2. No EC1 só podem ser admitidas demolições totais, nas seguintes situações, devendo ser confirmadas por prévia vistoria municipal:

2.1 Em caso de ruína eminente ou outra situação que possa colocar em risco a saúde pública e segurança de pessoas e bens;

2.2 Se encontre em manifesta degradação no seu estado de conservação e desde que se considere que a sua recuperação não é viável técnica ou economicamente;

2.3 Quando as edificações a demolir apresentem características visivelmente dissonantes do conjunto urbano ou do local onde se inserem sem valor histórico ou arquitetónico.

3. No EC1 para os pedidos de vistoria previstos no número anterior, deve ser apresentado relatório técnico, de caracterização arquitetónica do imóvel e de identificação dos elementos a conservar ou a demolir, de justificação das propostas de intervenção e registo fotográfico do interior e exterior do edifício.

Artigo 23º - Obras de reabilitação, alteração e/ou ampliação

1. São permitidas obras de alteração do exterior das edificações quando:

1.1 Tal decorra do processo de obras de ampliação, desde que fique assegurada a harmonia da composição arquitetónica do imóvel e sua integração com os edifícios e espaços públicos envolventes;

1.2 Se pretenda a supressão de elementos dissonantes na edificação;

1.3 Se pretenda a reposição do desenho, materiais e cores originais, comprovado por sondagens ou outros registos documentais;

1.4 Se pretenda a alteração de vãos, preservando as características da zona onde se insere o edifício;

1.5 Se pretenda a alteração dos vãos de entrada na edificação para acesso de pessoas de mobilidade condicionada e estacionamento privado de veículos ligeiros;

1.6 Se pretenda a adaptação de vãos de janela para portas em espaços/frações de edifícios localizados no piso térreo, para permitir o acesso autónomo aos espaços/fração e a criação de montras, preservando a métrica e estética dos vãos característicos da zona em que se inserem;

1.7 Se pretenda a melhoria da estética da edificação;

1.8 Se pretenda a adaptação à inclusão de materiais de impermeabilização, isolamento térmico, condicionamento acústico ou de reforço estrutural, não visíveis no exterior da edificação.

2. As alterações interiores dos edifícios integrados no EC1, isentas de controlo prévio nos termos do previsto no RJUE, estão sujeitas, previamente, a comunicação à câmara municipal, devendo ser apresentado relatório, de caracterização arquitetónica do imóvel e de identificação dos elementos a conservar ou a demolir, de justificação das propostas de intervenção e registo fotográfico do interior e exterior do edifício.

Artigo 24º - Obras de construção

Sem prejuízo de outras disposições do presente regulamento, os projetos de arquitetura relativos a obras de construção devem respeitar a escala e proporção dos edifícios e espaço urbano envolvente.

Artigo 25º - Obras de reconstrução

1. São admitidas obras de reconstrução subsequentes à ruína ou demolição total ou parcial de edifícios, desde que observem:

1.1 A reconstituição da estrutura da fachada;

1.2 A manutenção da imagem exterior do edifício, preservando os elementos decorativos e estruturais.

2. São interditas obras de reconstrução, subsequentes à ruína total ou parcial de estruturas edificadas consideradas volumétrica ou morfologicamente dissonantes.

Artigo 26º - Fachadas

Os projetos que impliquem a alteração de fachadas têm de contribuir para a valorização do edifício e do conjunto urbano onde se inserem.

Artigo 27º - Coberturas

1. Um dos objetivos de intervenção nas coberturas é o da melhoria do seu funcionamento, estanquicidade e desempenho estrutural e energético, bem como o reforço da coerência da tipologia arquitetónica dos edifícios onde se inserem, tendo presente a sua visibilidade dos pontos altos da envolvente alargada.

2. Nas novas edificações as coberturas podem ser executadas em cobertura plana ou inclinada de uma ou mais águas.

3. As eventuais fenestraçãoes na cobertura sob a forma de vão complanar à água não deverão ocupar mais de 10% da sua superfície medida em planta, e a sua inclusão não deverá interferir com o funcionamento da estrutura de suporte da cobertura existente nem com a composição geral da cobertura dos edifícios confinantes.

4. É interdita a construção de mansardas, sendo no entanto autorizadas trapeiras, desde que devidamente integradas no edifício, justificadas e autorizadas pela câmara municipal, tendo em consideração a proposta e a respetiva envolvente.

5. No EC1, não é permitido qualquer construção sobre as coberturas planas das edificações. Excetua-se apenas o volume de caixa de escadas de acesso à cobertura, desde que o mesmo apresente cobertura inclinada no seguimento da inclinação das escadas, pé-direito máximo de 2,20m, de 2,70m medidos pelo exterior e se encontre recuado relativamente às fachadas confinantes com a via pública.

6. No EC1, sempre que se detetem telhados de tesouro ou outro elementos notável que por lapso, não constem do património inventariado, a sua preservação é obrigatória, nos mesmos moldes dos imóveis inventariados.

7. Nas coberturas existentes, é admitida a introdução de sistemas de impermeabilização, isolamento térmico e acústico que se enquadre na legislação em vigor aplicável, desde que não sejam visíveis no exterior da construção e não alterem o seu desenho ou volumetria.

Artigo 28º - Materiais de exterior

1. Fachadas:

1.1 Nas fachadas exteriores das edificações, devem ser preferencialmente utilizados os seguintes materiais:

- a) Pedra da região;
- b) Reboco liso, cobrindo alvenarias, pintado a tinta ou cal;
- c) Betão à vista ou tratado.

1.2 Em qualquer operação urbanística é interdita a utilização dos seguintes materiais e processos construtivos aplicados nas fachadas exteriores da edificação:

- a) Revestimentos exteriores com aproveitamento de desperdícios de pedra;
- b) Revestimentos exteriores em material cerâmico;
- c) Rebocos que não sejam lisos, apertados à colher ou estanhados;
- d) Tintas texturadas ou brilhantes;
- e) Vidro espelhados ou fumados;
- f) Revestimento de terraço em materiais cerâmicos vitrificados.

1.3 Salvo soluções devidamente fundamentadas e aceites no procedimento administrativo, podem ser utilizadas outras soluções, nomeadamente painéis compósitos de madeira.

1.4 No EC1, em qualquer operação urbanística é ainda interdita a utilização dos seguintes materiais e processos construtivos aplicados nas fachadas exteriores da edificação:

- a) Tijolo à vista;
- b) Betão à vista que não branco;
- c) Vidro;
- d) Chapas metálicas;

e) Painéis compósitos.

1.4.1 Os materiais referidos nas alíneas a), b) e e) do ponto anterior, apenas poderão ser utilizados em situações pontuais das fachadas.

1.5 No revestimento das fachadas das edificações é permitido a aplicação no máximo de dois tipos de materiais.

2. Vãos:

2.1 Nos vãos exteriores das edificações que sejam visíveis da via pública, devem ser utilizados os seguintes materiais:

- a) Caixilharias, portas e portadas de madeira pintada ou ferro pintado para as edificações integradas no EC1;
- b) Vidros não espelhados.

2.2 Nos vãos exteriores das edificações integradas no EC1, é interdita a utilização de alumínio anodizado ou pvc, a colocação de gradeamentos do tipo industrial, enroláveis ou não, em alumínio e/ou em ferro, assim como o uso de estores, quer metálicos, quer em pvc. O sistema de obscurimento deverá ser conseguido através da utilização de portadas.

3. Coberturas:

3.1 As coberturas inclinadas no EC1 serão obrigatoriamente em telha de canudo, de barro branco, do tipo Santa Catarina;

3.2 As coberturas inclinadas nos restantes EC deve ser preferencialmente usada telha de canudo, de barro branco, do tipo Santa Catarina, podendo, no entanto, ser aceite a aplicação de outro tipo, quando tal se mostre razoável e não contenda com estética da zona onde se insere;

3.3 As coberturas em terraço no EC1 deverão ter revestimento cerâmico de barro de cor branca, ocres ou madeira.

4. Na utilização de materiais naturais, estes devem ser preferencialmente da região.

Artigo 29º - Cores a aplicar no exterior

1. As cores a aplicar no exterior das edificações, salvo soluções devidamente fundamentadas e aceites no procedimento administrativo, devem observar o seguinte:

1.1 Apenas é permitida a predominância de uma cor nas diversas fachadas do edifício;

1.2 É permitido o máximo de 3 cores ou tonalidades na mesma edificação.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as cores a utilizar nas edificações no EC 1 devem ser estudadas e justificadas de acordo com a paleta de cores existente na envolvente e têm que atender às seguintes disposições:

2.1 Nas fachadas, chaminés, empenas e muros a utilização predominante do branco, ocre ou vermelho sangue de boi;

2.2 Nas molduras de massa dos vãos, platibandas, socos, elementos decorativos integrantes da fachada e chaminés, a utilização do cinzento “pó de sapato”, dos ocre, do branco, do azul, do rosa ou vermelho sangue de boi e do verde;

2.3 Nas portas, portões, janelas e portadas, a utilização de branco, castanho, vermelho sangue de boi, verde ou azul;

2.4 Nas ferragens, incluídas nos elementos constituintes das fachadas, a utilização de prateado, cinzento, preto, castanho ou verde;

2.5 Nos algerozes, caleiras e tubos de queda, deve ser aplicada a mesma cor do elemento da fachada sobre a qual se localizam. No caso de aplicação de tubos em cobre e zinco não deverá ser aplicada qualquer pintura.

3. No EC1, poderão ser utilizadas outras cores, desde que as mesmas se enquadrem na envolvente, reponham as características das cores originais do edifício, comprovadas por registos documentais e promovam uma valorização do edifício.

4. A alteração das cores das fachadas está sujeita a comunicação ao município, devendo ser identificados os respetivos RAL.

Artigo 30º - Varandas e corpos balançados

1. No EC1 não é permitida a construção de corpos balançados sobre a via pública.

2. No EC1 apenas é permitida a construção de varandas sobre a via pública quando o seu balanço for igual ou inferior a 0,40m.

3. Nos restantes EC, são permitidos corpos balançados e varandas sobre a via pública nos termos do previsto no RMUE.

4. A altura mínima entre a cota inferior das varandas e o ponto de cota mais elevado do passeio adjacente, não pode ser inferior a 2,70m, medidos no ponto mais desfavorável.

Artigo 31º - Logradouros

1. É permitida a impermeabilização dos logradouros até 60% da sua área, devendo a restante parte ser tratada como espaço verde privado.

2. Em edifícios habitacionais, não é admissível a sua ocupação para outros usos que não os complementares com a função habitacional.

Artigo 32º - Infraestruturas visíveis e outras instalações

1. É interdita a colocação de instalações mecânicas visíveis nas fachadas tais como aparelhos de ar condicionado, sistemas de extração de fumos, antenas, caixas e armários técnicos, cablagens e demais infraestruturas que possam ser visíveis da via pública.
2. Quando fique demonstrada a impossibilidade de colocação dos aparelhos de ar condicionado fora da fachada visível, estes devem ser colocados na varanda ou no interior do edifício em abertura na parede protegida por uma grelha exterior em zona não estrutural. A grelha deverá definir cor igual à aplicada na fachada onde se insere.
3. Admite-se a introdução de contadores domésticos na fachada desde que alinhados vertical ou horizontalmente e com as dimensões mínimas estritamente necessárias, procurando sempre um enquadramento na escala, proporção e cor dos edifícios onde se inserem.
4. A colocação de instalações mecânicas de climatização e demais sistemas energéticos, nomeadamente painéis solares, em coberturas, deverá atender à sua menor visibilidade da via pública.
5. Os sistemas de extração de fumos deverão utilizar condutas situadas no interior do edifício instalados na respetiva fachada tardoz, não visíveis da via pública.
6. Em edificações existentes com apenas fachadas livres para a via pública, poderão ser equacionados sistemas alternativos de extração de fumos ou excecionalmente ser instaladas condutas nessas fachadas, desde que as condutas sejam revestidas por material com acabamento idêntico ao aplicado na fachada onde se inserem e aprovadas no respetivo procedimento administrativo.
7. Face aos valores patrimoniais e de forma a garantir a elevada notoriedade do mesmos, no EC1, os sistemas de extração de fumos, devem apenas cumprir a elevação 0,50m acima da parte mais elevada das coberturas previsto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), no entanto, as atividades económicas quando confinantes com edifícios mais elevados ou em situações suscetíveis de prejudicar a vizinhança têm que propor sistemas alternativos que garantam a normalidade ente as funções em presença (condições de habitabilidade e atividade económica), nomeadamente, sistemas de carvão ativado, filtros electroestáticos, geradores de ozono, ou similares; desde que estejam instalados de modo a que, no seu funcionamento esteja assegurado o cumprimento das exigências em matérias de segurança construtiva do prédio e conforto acústico.
8. A instalação de infraestruturas que necessitem de intervenção ao nível do espaço público, carece de pedido de emissão de licença de ocupação da via pública, nos termos do regulamento municipal em vigor.
9. No EC1, a Instalação de equipamento de produção de energia solar fotovoltaica e térmica, tendente à melhoria do desempenho energético, está condicionada à dissimulação na arquitetura do edifício por forma a não ser visível da via pública. Não o sendo possível, os mesmos não podem ser instalados, sendo ainda interdita a sua instalação nos telhados de tesouro.

Artigo 33º - Exceções

1. Excetuam-se do cumprimento dos artigos n.º 22, 23, 25 e 27 da presente secção, os imóveis inventariados, cujas especificações encontram-se previstas na Secção II, do Capítulo VI deste regulamento.

2. Excetuam-se, ao disposto nos artigos n.º 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, e 31 da presente secção, as novas edificações destinadas a equipamentos de utilização coletiva, devendo o equipamento assegurar a qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

3. Excetuam-se ainda do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos previstos no artigo 20º do presente regulamento, situações de legalização, podendo a Câmara Municipal legalizar as operações urbanísticas anteriores à entrada em vigor do PGU (1992), que já excedam os referidos parâmetros e/ou índices, desde que cumulativamente cumpram os seguintes aspetos:

3.1 Não se proceda a quaisquer alterações de volumetria;

3.2 Não se proceda à descaracterização do edifício;

3.3. Cumpra os condicionalismos previstos no RGEU, não isentos em legislação específica e demais legislação em vigor;

3.4. Sejam devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal.

4. Excetuam-se ainda do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos previstos no artigo 20º do presente regulamento a utilização de desvão da cobertura inclinada, desde que cumpra o RGEU e não altere o exterior da mesma, por forma a manter a caracterização do edifício.

Subsecção III

ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 34º - Identificação

Os Espaços Habitacionais correspondem às áreas de elevado grau de infraestruturas e edificação, onde é permitida a edificação tendente à consolidação do espaço urbano de acordo com a morfologia urbana, usos do solo e preservação dos elementos arquitetónicos, urbanísticos e ambientais existentes e que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

Artigo 35º - Subcategorias de solo

Identificam-se as seguintes subcategorias:

1. Espaço Habitacional 1 (EH1);

2. Espaço Habitacional 2 (EH2);

3. Espaço Habitacional 3 (EH3);

4. Espaço Habitacional 4 (EH4).

Artigo 36º - Edificabilidade

1. As operações urbanísticas a concretizar devem considerar os seguintes parâmetros de referência, sem prejuízo da implementação de medidas que assegurem a adequada integração do edificado com a envolvente:

1.1 **EH1**: Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,8;

Índice de Utilização do Solo (IU): 1,2;

N.º de Pisos: 4.

1.2 **EH2**: Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,8;

Índice de Utilização do Solo (IU): 1,2;

N.º de Pisos: 3.

1.3 **EH3**: Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,5;

Índice de Utilização do Solo (IU): 1,5;

N.º de Pisos: 3.

1.4 **EH4**: Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,5;

Índice de Utilização do Solo (IU): 1,0;

N.º de Pisos: 2.

2. Admitem-se parâmetros e índices urbanísticos superiores, quando a edificação existente exceda o estipulado no presente regulamento, não podendo a nova proposta exceder os já definidos pela edificação existente.

3. Nos prédios urbanos com área total igual ou inferior a 72m², o IO poderá ser de 1.

4. A edificação deve respeitar a morfologia, o alinhamento, a cêrcea e a volumetria da zona envolvente, não podendo ultrapassar o valor modal. A edificação não poderá prever cêrcea com base nas construções existentes consideradas volumetricamente dissonantes.

5. A camara municipal poderá definir outros alinhamentos dos planos das fachadas existentes, sempre que tal seja exigido por motivos de interesse público urbanístico ou por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária.

Artigo 37º - Usos

1. Nos Espaços Habitacionais predomina o uso habitacional, admitindo-se a coexistência de vários usos, sendo interditos os seguintes:

1.1 EH1 e EH2: Indústria, com exceção da identificada na Parte 2, A do Anexo I do SIR;

1.2 EH4: Habitação coletiva, Empreendimentos turísticos e Indústria, com exceção da identificada na Parte 2, A do Anexo I do SIR;

1.3 EH3: Comércio, serviços e Indústria, com exceção da identificada na Parte 2, A do Anexo I do SIR.

2. É permitida a total afetação dos edifícios existentes a um único uso.

3. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, a atividade de armazenagem e logística só é permitida nas seguintes situações e desde que acauteladas todas as questões de segurança:

3.1. Nos pisos térreos, sem ocupar a totalidade da frente-rua;

3.2. Em caves existentes;

3.3. Nos pisos superiores, apenas quando exista acesso independente destes ao piso térreo, e os produtos armazenados se relacionem com a atividade comercial do piso térreo e se destinem exclusivamente a aí serem comercializados.

4. Não é permitida a instalação de maquinaria que tenha impactes no ambiente da zona, nomeadamente por provocarem reverberação, vibrações, ruído, aumento da carga térmica ou poluição, se o seu funcionamento ultrapassar os valores previstos na legislação específica.

Artigo 38º - Materiais de exterior

1. Fachadas:

1.1 Nas fachadas exteriores das edificações, devem ser preferencialmente utilizados os seguintes materiais:

- a) Pedra da região;
- b) Reboco liso, cobrindo alvenarias, pintado a tinta ou cal;
- c) Betão à vista ou tratado.

1.2 Em qualquer operação urbanística é interdita a utilização dos seguintes materiais e processos construtivos aplicados nas fachadas exteriores da edificação:

- a) Revestimentos exteriores com aproveitamento de desperdícios de pedra;
- b) Rebocos que não sejam lisos, apertados à colher ou estanhados;
- c) Tintas texturadas ou brilhantes;
- d) Vidros espelhados ou fumados.

2. Vãos: nos vãos exteriores das edificações, devem ser utilizados os seguintes materiais:

- a) Caixilharias de madeira, ferro pintado, alumínio termolacado e pvc;
- b) Vidros não espelhados.

3. Coberturas: nas coberturas inclinadas deve ser preferencialmente usada telha de canudo, de barro branco, do tipo Santa Catarina, podendo, no entanto, ser aceite a aplicação de outro tipo, quando tal se mostre razoável e não contenda com a estética do lugar.

4. Na utilização de materiais naturais, estes devem ser preferencialmente da região.

Artigo 39º - Cores a aplicar no exterior

1. As cores a aplicar no exterior das edificações, salvo soluções devidamente fundamentadas e aceites no procedimento administrativo devem observar o seguinte:

1.1 Apenas é permitida a predominância de uma cor nas diversas partes constituintes do edifício;

1.2 É permitido o máximo de 3 cores ou tonalidades na mesma edificação.

2. A alteração das cores das fachadas está sujeita a comunicação ao município, devendo ser identificados os respetivos RAL.

Artigo 40º - Logradouros

1. É permitida a impermeabilização dos logradouros até 60% da sua área, devendo a restante parte ser tratada como espaço verde privado.

2. Em edifícios habitacionais, não é admissível a sua ocupação para outros usos que não os complementares com a função habitacional.

Artigo 41º - Infraestruturas visíveis e outras instalações

1. É interdita a colocação de instalações mecânicas visíveis nas fachadas tais como aparelhos de ar condicionado, sistemas de extração de fumos, antenas, caixas e armários técnicos, cablagens e demais infraestruturas que possam ser visíveis da via pública.

2. Quando fique demonstrada a impossibilidade de colocação dos aparelhos de ar condicionado fora da fachada visível, estes devem ser colocados na varanda ou no interior do edifício em abertura na parede protegida por uma grelha exterior em zona não estrutural. A grelha deverá definir cor igual à aplicada na fachada onde se insere.

3. Admite-se a introdução de contadores domésticos na fachada desde que alinhados vertical ou horizontalmente e com as dimensões mínimas estritamente necessárias, procurando sempre um enquadramento na escala e proporção dos edifícios onde se inserem.

4. A colocação de instalações mecânicas de climatização e demais sistemas energéticos, nomeadamente painéis solares, em coberturas, deverá atender à sua menor visibilidade da via pública.

5. Os sistemas de exaustão de fumos deverão utilizar condutas situadas no interior do edifício ou na respetiva fachada tardoz, não visíveis da via pública.

6. Em edificações existentes com apenas fachadas livres para a via pública, poderão ser equacionados sistemas alternativos de extração de fumos ou excecionalmente ser instaladas condutas nessas fachadas, desde que as condutas sejam revestidas por material com acabamento idêntico ao aplicado na fachada onde se inserem.

7. A instalação de infraestruturas que necessitem de intervenção ao nível do espaço público, carece de pedido de emissão de licença de ocupação da via pública, nos termos do regulamento municipal em vigor.

Artigo 42º - Exceções

Excetuam-se, ao disposto nos artigos n.º 36, 37, 38, 39 e 40 da presente secção, as novas edificações destinadas a equipamentos de utilização coletiva, devendo o equipamento assegurar a qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

Subsecção IV

ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 43º - Identificação

Os Espaços de Atividades Económicas correspondem às áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente armazenagem e logística, comércio e serviços.

Artigo 44º - Subcategorias de solo

Identificam-se as seguintes subcategorias:

1. Espaço de Atividades Económicas 1 (AE1);
2. Espaço de Atividades Económicas 2 (AE2).

Artigo 45º - Edificabilidade

1. As operações urbanísticas a concretizar devem considerar os seguintes parâmetros de referência, sem prejuízo da implementação de medidas que assegurem a adequada integração do edificado com a envolvente:

1.1 **AE1:** qualquer intervenção neste espaço, não poderá ultrapassar os parâmetros urbanísticos já existentes.

1.2 **AE2:** Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,5;

Índice de Utilização do Solo (IU): 1,0;

N.º de Pisos: 2.

2. Admitem-se parâmetros e índices urbanísticos superiores, quando a edificação existente exceda o estipulado no presente regulamento, não podendo a nova proposta exceder os já definidos pela edificação existente.

3. A edificação deve respeitar a morfologia, o alinhamento, a cércea e a volumetria da zona envolvente, não podendo ultrapassar o valor modal. A edificação não poderá prever cércea com base nas construções existentes consideradas volumetricamente dissonantes.

4. A camara municipal poderá definir outros alinhamentos dos planos das fachadas existentes, sempre que tal seja exigido por motivos de interesse público urbanístico ou por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária.

Artigo 46º - Usos

Nos Espaços de Atividades Económicas admite-se a coexistência de vários usos, sendo interditos os usos de Habitação, Empreendimentos Turísticos e Indústria, com exceção da identificada na Parte 2, A e B do Anexo I do SIR.

Artigo 47º - Infraestruturas visíveis e outras instalações

1. É interdita a colocação de instalações mecânicas visíveis nas fachadas tais como aparelhos de ar condicionado, sistemas de extração de fumos, antenas, caixas e armários técnicos, cablagens e demais infraestruturas que possam ser visíveis da via pública.

2. Quando fique demonstrada a impossibilidade de colocação dos aparelhos de ar condicionado fora da fachada visível, estes devem ser colocados na varanda ou no interior do edifício em abertura na parede protegida por uma grelha exterior em zona não estrutural. A grelha deverá definir cor igual à aplicada na fachada onde se insere.

3. Admitem-se a introdução de contadores domésticos na fachada desde que alinhados vertical ou horizontalmente e com as dimensões mínimas estritamente necessárias, procurando sempre um enquadramento na escala e proporção dos edifícios onde se inserem.

4. A colocação de instalações mecânicas de climatização e demais sistemas energéticos, em coberturas, deverá atender à sua menor visibilidade da via pública.

5. Os sistemas de exaustão de fumos deverão utilizar condutas situadas no interior do edifício ou na respetiva fachada tardoz, não visíveis da via pública.

6. Em edificações existentes com apenas fachadas livres para a via pública, poderão excecionalmente ser instaladas condutas nessas fachadas, desde que as condutas sejam revestidas por material com acabamento idêntico ao aplicado na fachada onde se inserem.

7. A instalação de infraestruturas que necessitem de intervenção ao nível do espaço público, carece de pedido de emissão de licença de ocupação da via pública, nos termos do regulamento municipal em vigor.

Subsecção V

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 48º - Identificação

1. Os espaços de uso especial correspondem a espaços de equipamentos e espaços turísticos.
2. Os Espaços de equipamentos integram parcelas ocupadas por equipamentos públicos ou de interesse público com relevância territorial, ou destinadas à sua instalação, admitindo-se a existência de usos complementares, de natureza estruturante e manifesto interesse da qualidade de vida das populações.
3. Os Espaços turísticos identificados correspondem às áreas que acolhem ou têm vocação para acolher empreendimentos turísticos.

Artigo 49º - Subcategorias de solo

Identificam-se as seguintes subcategorias:

1. Espaço de Uso Especial - equipamento (UEE);
2. Espaço de Uso Especial – turístico (UET).

Artigo 50º - Edificabilidade

1. As operações urbanísticas a concretizar nestes espaços devem promover uma adequada integração do edificado com a envolvente:

1.1 **UEE**: os projetos para os novos equipamentos de utilização coletiva bem como os destinados a promover a ampliação ou a reconversão de equipamentos existentes, devem atender ao enquadramento urbanístico e paisagístico com a envolvente, nomeadamente no que respeita às volumetrias propostas.

1.2 **UET**: Índice de Ocupação do Solo (IO): 0,06;

Índice de Utilização do Solo (IU): 0,11;

N.º de Pisos: 2.

Artigo 51º - Usos

1. Nos espaços de uso especial - equipamentos é interdito o uso de habitação e indústria, sendo apenas admitido o uso de comércio e/ou serviços de apoio ao respetivo equipamento. É admitida a alteração de uso de utilização desde que sujeita a aprovação em Assembleia Municipal.
2. Nos espaços de uso especial turísticos é interdito o uso de habitação, indústria e comércio.

Subsecção VI

ESPAÇOS VERDES

Artigo 52º - Identificação

Os Espaços Verdes correspondem a áreas integradas no perímetro urbano que incluem valores naturais e culturais de interesse com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 53º - Subcategorias de solo

Identificam-se as seguintes subcategorias:

1. Espaço Verde 1 (EV1): São espaços amplos ajardinados e arborizados vocacionados para servir as populações urbanas com fins de recreio, de descanso, educativos e desportivos entre outros;
2. Espaço Verde 2 (EV2): São espaços com forte relação com o tecido urbano, podendo assumir a forma de praças, largos ou ruas que têm por função o suporte das relações sociais, recreio, lazer e qualificação urbana;
3. Espaço Verde 3 (EV3): incluem-se nesta categoria espaços como áreas em risco de erosão, declives acentuados, ameaçadas pelas cheias e cabeceiras de linhas de água.

Artigo 54º - Usos

1. Nas zonas verdes apenas são admitidos os usos que diretamente se relacionam com a atividade de contemplação, privilegiando a criação de percursos de uso pedonal e de meios de locomoção sem motor, e promoção de pontos estratégicos de onde se desfrutam vistas sobre a cidade.
2. O município deve prever, caso a caso, a deslocação dos usos incompatíveis com os usos referidos no ponto anterior, existentes à data de aprovação do Plano, para local apropriado.
3. No EV1 devem ser potenciados os usos relacionados com atividades recreativas compatíveis com o caráter de frente ribeirinha e envolvente dos equipamentos desportivos municipais, nomeadamente a criação de circuitos pedonais e de veículos não motorizados, de desporto ao ar livre, suportadas por estruturas de apoio bem como zonas de estadia e contemplação.

Artigo 55º - Operações urbanísticas

1. Qualquer operação urbanística a realizar nos Espaços Verdes deve ser acompanhada de projeto de arquitetura paisagista elaborado por técnico qualificado.
2. Os projetos a executar no EV3 tem que contemplar o aproveitamento das espécies arbóreas autóctones ou outras protegidas, e muros de pedra existentes, ficando o seu derrube ou destruição condicionados a questões de segurança, e devidamente autorizados pelo município.
3. No EV3 é interdita a construção de qualquer edificação.

4. No EV1 e EV2 é permitida a instalação de estabelecimentos de comércio, serviços e áreas técnicas de apoio à manutenção dos espaços verdes, devendo:

- a) Ter uma área total de construção máxima de 12m²;
- b) Ter um único piso com altura máxima de 4m;
- c) Ser executada sob a forma de construção amovível e ligeira.

5. Os projetos a executar no EV1 e EV2, devem:

- a) Integrar-se na imagem urbana da cidade;
- b) Atender às disposições do Espaço Verde em que se inserem e demais legislação em vigor aplicável;
- c) Promover ações de reabilitação das frentes edificadas que definem o espaço público.

6. São interditas as obras de construção e de ampliação de edificações, salvo as identificadas no ponto 4 supra.

7. É interdita a alteração da topografia do solo, a destruição do solo vivo e do coberto vegetal, quando não decorrentes de projeto de recuperação/reordenamento paisagístico devidamente aprovado pelo município.

8. As intervenções a realizar deverão garantir o equilíbrio paisagístico e a imagem de unidade do espaço, garantir a proteção das margens do rio.

9. Podem, por iniciativa pública ou privada, ser delimitados outros espaços verdes públicos dentro do limite da área de intervenção do Plano, ficando sujeitos às disposições aplicáveis constantes no presente regulamento bem como à legislação em vigor aplicável.

CAPITULO IV

PROTEÇÃO E SALVAGUARDA

Artigo 56º - Zona Inundável

1. A zona inundável, identificada na Planta de Zonamento - Outros Limites de Proteção e Salvaguarda, corresponde à área contígua à margem do rio Séqua/Gilão que se estende até à linha com o tempo de recorrência de 100 anos.

2. Nas zonas inundáveis é interdita a ocupação do subsolo, assim como a localização de equipamentos e edifícios de proteção civil e outras infraestruturas consideradas sensíveis, cuja localização seja incompatível com este risco.

3. Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra cheias devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com as cheias.

4. Nas operações urbanísticas que suscitam dúvidas, na análise da proteção à perigosidade de cheias, pode a câmara municipal solicitar parecer da autoridade competente, nos termos do enquadramento legal que estabelece a gestão dos recursos hídricos.

5. No âmbito do direito à informação, nas autorizações de utilização a emitir nesta zona, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como, de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face à cheia considerada.

Artigo 57º - Ruído - Classificação acústica

1. De acordo com o Regulamento Geral de Ruído (RGR) a área de intervenção do PUT é classificada como Zona Mista, não devendo ficar exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação aplicável.

2. Nas zonas de conflito, identificadas na Planta de Zonamento - Outros Limites de Proteção e Salvaguarda, o licenciamento de novas construções, em áreas expostas a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido para as zonas mistas, apenas é permitido, após demonstração técnica da compatibilidade da edificação e respetivos usos com níveis sonoros exigidos na legislação em vigor.

3. Nas qualificações de solo - Espaços Habitacionais e Espaços de Uso Especial - Turístico, abrangidos pelas zonas de conflito de ruído contíguos à ER125 não é permitida a sua ocupação enquanto se verificar a violação dos valores limites de ruído ambiente exterior fixados na lei.

4. Os Planos de Pormenor que venham a ser elaborados devem proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

CAPITULO V

ÁREAS COM FUNÇÕES ESPECIFICAS E SISTEMAS ESTRUTURANTES

Artigo 58º - Espaços Canal

1. Espaços Canal correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes e as áreas em torno das infraestruturas destinadas a assegurar a sua proteção e o seu correto funcionamento ou, caso ainda não exista infraestrutura as áreas necessárias à sua execução.

2. O Espaço Canal identificado na Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo, corresponde à área necessária à execução de uma rodovia de acesso local e interceção na rede distribuidora, programada no presente plano.

Artigo 59º - Área de Jurisdição dos Portos

1. A área de jurisdição portuária encontra-se identificada na Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo.
2. Nestas áreas poderão ser efetuadas intervenções para instalação, reparação, manutenção e melhoramento das infraestruturas portuárias.

Artigo 60º - Infraestruturas de Circulação e Transporte

1. A rede viária é estruturada e hierarquizada de acordo com as funções e características das rodovias, vertida na Planta de Zonamento – Infraestruturas e Equipamentos, sendo constituída pelas seguintes categorias:
 - 1.1 Rodovia Principal – compreende as vias que asseguram a distribuição dos principais fluxos de tráfego do concelho, bem como as ligações à rede supraconcelhia, na área do PUT é constituída pela ER 125;
 - 1.2 Rodovia Distribuidora - compreende as vias internas ao aglomerado urbano, assegurando a distribuição próxima bem como o encaminhamento dos fluxos para as vias de nível superior;
 - 1.3 Rodovia de Acesso Local – Compreende as ruas com utilização distinta e partilhada por veículos e peões, constituída por eixos de distribuição local e eixos de acesso local, assegurando predominantemente funções de acesso local ao tecido de atividades e funções urbanas.
 - 1.4 Rodovias Previstas – Compreende os traçados de rodovias previstas no plano, no sentido de colmatar insuficiências existentes e garantir melhores condições de mobilidade. Estas podem integrar a rodovia principal, distribuidora ou de acesso local.
2. O regime de proteção da Rodovia Principal é o estabelecido na legislação em vigor.
3. Para definir os alinhamentos viários na Rodovia Distribuidora, os limites de implantação dos lotes ou parcelas devem garantir um afastamento mínimo de 8,50m ao eixo da via e a implantação dos edifícios deverá garantir um afastamento de 10m ao eixo da via.
4. Os alinhamentos viários a definir na Rodovia de Acesso Local, terão como base o perfil transversal mínimo com faixa de rodagem de 6,50m de largura ou 3,50m no caso de vias de sentido único, e com passeios de 2,25m em ambos os lados;
 - 4.1 O perfil transversal definido no ponto 4 supra, pode ser maior para incluir estacionamento público entre o passeio e a faixa de rodagem, de um ou dos dois lados, para satisfazer as necessidades de estacionamento público obrigatório;
 - 4.2. Sempre que possível, nas vias existentes, aquando da reconstrução ou remodelação, deve ser assegurada uma largura mínima de passeio de 2,25m de largura.
5. Os perfis dos novos arruamentos nas Rodovias de Acesso Local devem preferencialmente ser arborizados de ambos os lados, com espécies autóctones e de folha perene e que no seu estado de desenvolvimento não criem danos no espaço público ou privado, tenham em consideração questões de natureza de saúde pública e manutenção da limpeza.

6. As áreas identificadas como estacionamento na Planta de Zonamento – Infraestruturas e Equipamentos, compreendem as principais bolsas de estacionamento existentes na área do plano. Alteração destas deve ser acompanhada de soluções que possam garantir alternativas adequadas.

Artigo 61º - Dotação de estacionamento

1 - As construções a edificar, reconstruir, alterar ou ampliar, ou no âmbito de alteração da sua utilização, não incluída em loteamento urbano, devem ser dotadas de estacionamento privativo e público, nos termos do disposto no RMUE.

2 - Para os empreendimentos turísticos, são estabelecidos os seguintes parâmetros de dimensionamento do estacionamento:

a) Estabelecimentos hoteleiros de quatro e de cinco estrelas e hotéis rurais, qualquer que seja a classificação: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20 % das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no estabelecimento ou na sua proximidade;

b) Estabelecimentos hoteleiros de uma a três estrelas: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 10 % das unidades de alojamento do empreendimento, situado no estabelecimento ou na sua proximidade;

c) Aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e TER dos tipos agroturismo e casas de campo: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um veículo por unidade de alojamento;

d) Parques de campismo e de caravanismo: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um veículo para cada dois utentes.

3 - Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento fixados no número anterior para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de quatro e de cinco estrelas, para os aldeamentos turísticos e para os apartamentos turísticos, os quais decorrem da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril na sua redação atual, são derogados, caso aquela regulamentação seja alterada, passando a aplicar -se as novas dotações de estacionamento que venham a ser estabelecidas.

4 – Sem prejuízo da legislação específica aplicável, a Câmara Municipal, na categoria de solo Espaços Centrais, pode definir a dispensa total ou parcial do cumprimento das dotações de estacionamento a que se refere os pontos anteriores, quando se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implique a alteração da arquitetura original de edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico próprio e integração nos imóveis inventariados, devam ser preservados;

b) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornem tecnicamente desaconselhável a construção de estacionamento privativo com a dotação exigida, por razões económicas, de funcionalidade interna ou enquadramento envolvente;

c) A nova edificação se localize em falha da malha urbana estabilizada e quando a criação dos acessos ao estacionamento no interior do lote comprometa, do ponto de vista arquitetónico, a continuidade do conjunto edificado resultante;

d) A nova edificação se localize em prédio sem possibilidade de acesso de viaturas ao seu interior, seja por razões de topografia, das características do arruamento, ou por razões de inconveniência da localização do acesso ao interior do prédio do ponto de vista dos sistemas de circulação públicos;

e) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos, integração na zona inundável, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infraestruturas existentes.

Artigo 62º - Equipamentos de Utilização Coletiva

As áreas identificadas na Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo e na Planta de Zonamento – Infraestruturas e Equipamentos, são as áreas consideradas preferenciais para a manutenção dos equipamentos existentes e eventualmente criação de novos, por forma a garantir as necessidades da população.

Artigo 63º - Drenagem de Águas Pluviais - Estruturante

1. A drenagem de águas pluviais - estruturante encontra-se identificada na Planta de Zonamento – Infraestruturas e Equipamentos.
2. As infraestruturas do subsolo nestas zonas, em intervenções públicas e privadas, devem ser dimensionadas para as respetivas áreas de influência e para o caudal centenário, assim como ao reforço/substituição de dispositivos de drenagem superficial.

Artigo 64º - Drenagem de Águas Residuais

Correspondem a infraestruturas representadas na Planta de Zonamento – Infraestruturas e Equipamentos, na área do plano de suporte ao sistema de drenagem de águas residuais, que não carecem de zona de proteção, no entanto as operações urbanísticas na área de abrangência devem ter em consideração o elemento em presença.

Artigo 65º - Abastecimento de Água - Rede de Hidrantes Exteriores

1. A rede de hidrantes exteriores encontra-se identificada na Planta de Zonamento – Infraestruturas e Equipamentos.
2. Constituem-se como elementos estratégicos afetos à segurança contra incêndio em edifícios para o abastecimento dos veículos de socorro.

CAPÍTULO VI

PATRIMÓNIO EDIFICADO

Secção I

IMÓVEIS CLASSIFICADOS OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

Artigo 66º - Identificação

Os imóveis classificados ou em vias de classificação encontram-se identificados na Planta de Condicionantes, e nas Fichas do Património Classificado que integram os elementos que acompanham este plano.

Artigo 67º - Regime

1. As intervenções admitidas e as medidas de proteção aos imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas zonas gerais e especiais de proteção são as decorrentes da legislação em vigor.
2. Qualquer intervenção ou obra, no interior ou no exterior de imóveis, conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, alteração de uso suscetível de o afetar, no todo ou em parte, carece do parecer vinculativo e acompanhamento por parte do órgão da administração legalmente competente.
3. Nas zonas de proteção aos imóveis, conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, todas as operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio ou, trabalhos que alterem a cobertura ou o revestimento exterior dos edifícios carecem de prévio parecer favorável do órgão da administração legalmente competente.

Secção II

IMÓVEIS INVENTARIADOS

Artigo 68º - Caracterização e identificação

Os Imóveis Inventariados constituem o conjunto de bens representativos da identidade e da história da cidade, que importa preservar enquanto testemunho com valor histórico, arquitetónico, civilizacional e cultural, nos quais se encontram identificados os Edifícios a Preservar, Fachadas a Preservar e Elementos Notáveis, encontrando-se os mesmos assinalados na Planta da Zonamento - Imóveis Inventariados e identificados nas Fichas de Património Arquitetónico que integram os elementos que acompanham este plano.

Artigo 69º - Regime

1. As intervenções urbanísticas a levar a efeito sobre os imóveis inventariados devem salvaguardar a sua identidade e características da sua relação com o território envolvente, respeitando a compatibilização do proposto com a estrutura original, a harmonização de materiais e cores e a adoção da linguagem arquitetónica que respeite os critérios de autenticidade.
2. Os projetos de arquitetura relativos a obras de intervenção nos imóveis inventariados devem ser acompanhados por relatório técnico, de caracterização arquitetónica do imóvel e de identificação dos elementos a conservar ou a demolir, de justificação das propostas de intervenção e registo fotográfico do interior e exterior do edifício.
3. Aos imóveis inventariados aplicam-se as condicionantes previstas na presente Secção, assim como as especificações previstas para a respetiva categoria de solo onde se insere.

Artigo 70º - Demolições

1. As obras de demolição total ou parcial, de edificações ou dos seus componentes, estão sujeitas a controlo prévio municipal nos termos da legislação em vigor, devendo ser confirmadas por prévia vistoria municipal.
2. Nos imóveis inventariados apenas são admitidas obras de demolição, total ou parcial, nas seguintes condições:
 - 2.1 Quando o imóvel ou parte do mesmo ameace ruína ou ofereça perigo para a saúde pública e segurança de pessoas e bens;
 - 2.2 Quando as demolições forem consideradas de relevante interesse urbanístico;
 - 2.3 Quando, mediante relatório técnico fundamentado e conclusivo, se considere não ser viável a recuperação por razões de ordem estrutural;
 - 2.4 Quando, para valorização do imóvel, se pretende suprimir acrescentos inadequados ou descaracterizados da sua arquitetura.

Artigo 71º - Obras de reabilitação, alteração e/ou ampliação

1. Nos imóveis inventariados, apenas são passíveis de autorização, obras de ampliação ou de alteração nas seguintes situações:
 - 1.1 Para reposição da coerência arquitetónica ou urbanística do imóvel ou conjunto edificado;
 - 1.2 Para favorecer a instalação de um uso adequado no imóvel ou conjunto edificado ou melhorar o seu desempenho estrutural e funcional;
 - 1.3 Se pretenda a supressão de elementos dissonantes na edificação;
 - 1.4 Se pretenda a reposição do desenho, materiais e cores originais, comprovado por sondagens ou outros registos documentais;
 - 1.5 Se pretenda a melhoria da estética da edificação;
 - 1.6 Se pretenda a adaptação à inclusão de materiais de impermeabilização, isolamento térmico, condicionamento acústico ou de reforço estrutural, não visíveis no exterior da edificação.
2. Nos edifícios a preservar, as ampliações propostas não poderão prever alteração na altura da edificação existente.
3. As alterações e ampliações devem garantir a manutenção do interesse histórico e arquitetónico do edifício, reforçando o valor artístico dos elementos funcionais e decorativos existentes, nomeadamente telhados de tesouro, platibandas, chaminés, cantarias e beirados, e demais que possam existir de valor patrimonial.
4. A alteração no interior dos edifícios a preservar deve garantir a manutenção do interesse histórico e arquitetónico do edifício, reforçando o valor artístico dos elementos funcionais e decorativos existentes, nomeadamente paredes estruturais, caixas de escadas, pavimentos, tetos de madeira, estuques decorativos,

azulejos, cantarias, guardas de ferro fundido ou forjado, e outros elementos de valor patrimonial, devendo a proposta prever a manutenção, conservação, restauro ou alteração adequada.

5. As alterações interiores dos Imóveis inventariados, isentas de controlo prévio nos termos do previsto no RJUE, estão sujeitas, previamente, a comunicação à câmara municipal, devendo ser apresentado relatório técnico, de caracterização arquitetónica do imóvel e de identificação dos elementos a conservar ou a demolir, de justificação das propostas de intervenção e registo fotográfico do interior e exterior de todo o edifício.

6. Admite-se a utilização de desvão de coberturas inclinadas, nos termos do previsto no n.º 4 do artigo 33º do presente regulamento, desde que não seja alterada a configuração geral da cobertura, não seja alterado o exterior da mesma, por forma a manter a caracterização do edifício e cumpra o previsto no RGEU.

7. Admite-se alteração do uso desde que não sejam comprometidas as características arquitetónicas, decorativas e construtivas dos imóveis.

Artigo 72º - Obras de reconstrução

1. Nos imóveis inventariados, são admitidas obras de reconstrução subsequentes à ruína ou demolição total ou parcial de edifícios com elementos notáveis devidamente identificados, desde que observem:

1.1 A reconstituição da estrutura da fachada;

1.2 A manutenção da imagem exterior do edifício, preservando os elementos decorativos e estruturais;

1.3 A preservação dos elementos notáveis e demais características da edificação, sem prejuízo da introdução de novos elementos que visem a melhoria das condições térmicas, acústicas e sísmicas ou reforço estrutural com elementos de características leves, sendo obrigatória a sua integração no conjunto onde se insere.

Artigo 73º - Coberturas

1. Um dos objetivos de intervenção nas coberturas é o da melhoria do seu funcionamento, estanquicidade e desempenho estrutural e energético, bem como o reforço da coerência da tipologia arquitetónica dos edifícios onde se inserem, tendo presente a sua visibilidade dos pontos altos da envolvente alargada.

2. Nos edifícios a preservar, são permitidas obras de conservação e beneficiação das coberturas que não alterem a geometria, a forma e os materiais originais.

3. Apenas são admitidas obras de alteração de coberturas que tenham o propósito de:

3.1 Substituir coberturas cuja degradação irreversível não permita a simples conservação;

3.2 Corrigir anomalias, nomeadamente da estrutura resistente e do sistema de escoamento de águas;

3.3 Retirar elementos, instalações, materiais ou acabamentos dissonantes relativamente às características do edifício;

3.4 Realizar obra de alteração de altura de fachada, para os edifícios que não se encontrem identificados como edifícios a preservar, autorizada nos termos do presente regulamento.

4. As obras de alteração de coberturas, quando admitidas ao abrigo do número anterior obedecem às seguintes regras:

4.1 A geometria da cobertura deverá respeitar as características do imóvel;

4.2 Deverão ser preservados os elementos notáveis existentes com valor histórico, arquitetónico e/ou artístico;

4.3 Nas alterações a efetuar dever-se-ão utilizar, predominantemente, estruturas de madeira, aceitando-se soluções mistas, combinando o aço e a madeira, ou outros materiais de acordo com o sistema estrutural do edifício.

5. Nos edifícios a preservar, devem ser mantidas as coberturas das edificações existentes, aquando das intervenções de conservação, reconstrução, reabilitação, alteração ou ampliação.

6. É obrigatória a preservação dos telhados de tesouro, sendo interdita a construção nos mesmos de trapeiras, vãos e/ou outros elementos que o possam descaracterizar.

7. Nos edifícios a preservar, não é permitido qualquer construção sobre as coberturas planas das edificações.

8. Nos restantes imóveis inventariados, apenas é permitido a construção, sobre as coberturas planas, do volume de caixa de escadas de acesso à cobertura, desde que o mesmo apresente cobertura inclinada no seguimento da inclinação das escadas, pé-direito máximo de 2,20m, de 2,70m medidos pelo exterior e se encontre recuado relativamente às fachadas confinantes com a via pública.

Artigo 74º - Materiais de exterior

1. Nos imóveis inventariados identificados como edifícios a preservar e fachadas a preservar deverá a proposta prever a manutenção, conservação ou restauro dos materiais existentes, com especial relevância para a manutenção da cor original, das cantarias, das caixilharias, das guardas de ferro fundido ou forjado, das chaminés, telhados de tesouro e outros elementos de valor patrimonial, comprovados por sondagens ou outros registos documentais.

2. Nos imóveis inventariados, e em outras construções existentes abrangidas por regimes de proteção devidamente legislado, é interdita a remoção dos revestimentos em material cerâmico existente de relevante valor arquitetónico, devendo ser promovida a conservação preventiva, a sua recuperação, e a produção das peças em falta deverá recorrer à reprodução fiel dos mesmos e sempre que possível com materiais e sistemas de execução idênticos, num resultado próximo do original.

3. Nos vãos exteriores é interdita a colocação de gradeamentos do tipo industrial, enroláveis ou não, em alumínio e/ou em ferro, assim como o uso de estores, quer metálicos, quer em PVC. O sistema de obscurimento deverá ser conseguido através da utilização de portadas.

4. Nas coberturas inclinadas deverá, sempre que possível, prever-se a utilização das telhas existentes. Em caso desta impossibilidade, face à degradação ou inexistência, será obrigatório a utilização de telha de canudo, de barro branco, do tipo Santa Catarina.

5. As coberturas em terraço deverão prever a manutenção do revestimento existente e em caso de impossibilidade, deverá ser utilizado revestimento cerâmico de barro de cor branca, ocres ou madeira.

6. Na utilização de materiais naturais, estes devem ser preferencialmente da região.

Secção III

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Artigo 75º - Caracterização e Identificação

1. No que se refere ao património arqueológico na área do plano foram definidas Áreas de Sensibilidade Arqueológica que correspondem a diferentes graus de proteção com as respetivas normas de salvaguarda, identificados na Planta de Zonamento- Património Arqueológico, os quais foram delimitadas com base no conhecimento de documentos e referências históricas, achados e vestígios arqueológicos, com vista à salvaguarda e proteção do Património Arqueológico.

2. Os locais em que foram identificados vestígios arqueológicos, ou onde, com fundamento, se presume a existência de vestígios arqueológicos e que se localizam em áreas de sensibilidade arqueológica, só podem ser objeto de obras ou intervenção no quadro e nas condições emergentes da legislação aplicável à defesa e proteção do património arqueológico.

3. Para efeitos regulamentares, são definidas três Áreas de Sensibilidade Arqueológica para a área do Plano:

3.1 Área de reconhecida sensibilidade arqueológica;

3.2 Área urbana de valor arqueológico potencial;

3.3 Área de proteção do meio húmido, aquático e subaquático.

4. Tendo em conta a diversidade e importância do património arqueológico localizado na área de abrangência do plano, bem como a necessidade de se implementarem medidas para a salvaguarda, no âmbito de operações urbanísticas, de operações de loteamento e de obras sujeitas a comunicação prévia, e sem prejuízo das obrigações emergentes da legislação aplicável aos imóveis classificados e em vias de classificação e às respetivas áreas de servidão administrativa de proteção estabelecem-se as seguintes medidas cautelares:

4.1 Na área de reconhecida sensibilidade arqueológica, qualquer operação que afete o subsolo deve ser precedida de trabalhos arqueológicos de caracterização e diagnóstico que promovam a adequação das soluções propostas ao valor científico e patrimonial dos contextos identificados;

4.2 Na área urbana de valor arqueológico potencial, qualquer operação que afete o subsolo deve ser alvo de acompanhamento arqueológico, cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados;

4.3 Na área de proteção do meio húmido, aquático e subaquático, quaisquer operações que prevejam a dragagem ou revolvimento dos lodos e depósitos holocénicos serão sujeitas a parecer prévia da entidade de tutela, a qual definirá as condicionantes arqueológicas a aplicar;

4.4 Fora das áreas de sensibilidade arqueológicas definidas no n.º 3, o eventual aparecimento de testemunhos arqueológicos dará lugar à imediata suspensão da respetiva frente de obra e à imediata comunicação à autoridade policial e à tutela para a aplicação de medidas de salvaguarda, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 76º - Operações Urbanísticas

1. Sem prejuízo das obrigações emergentes da legislação aplicável aos imóveis classificados e em vias de classificação e às respetivas áreas de servidão administrativa de proteção, todos os procedimentos de licenciamento de operações urbanísticas ou comunicação prévia com impacte no subsolo ou no edificado que incidam em área de sensibilidade arqueológica, serão em primeiro lugar objeto de análise por arqueólogo dos serviços do município ou, na sua ausência, por arqueólogo da entidade de tutela, tendo em conta as medidas cautelares decorrentes da respetiva sensibilidade arqueológica.

1.1 Excetuam-se do disposto no número anterior os processos relativos a obras de alteração e de conservação, desde que não afetem o edificado em imóveis classificados ou inventariados, nem o subsolo em áreas de sensibilidade arqueológica;

1.2 Excetuam-se ainda do disposto no n.º 1 as operações que incidem no meio húmido, aquático e subaquático, que serão obrigatoriamente sujeitas a parecer prévio da entidade de tutela, a qual definirá as condicionantes arqueológicas a aplicar.

2. As operações urbanísticas com áreas superiores a 5000m² que envolvam afetação do subsolo estão sujeitas a parecer prévio do serviço técnico de arqueologia do município.

3. As obras em espaço público de abertura de valas para passagem de redes de energia elétrica, gás, comunicações, águas, esgotos, drenagem de águas pluviais, ou outras, estão sujeitas a parecer prévio do serviço técnico de arqueologia do município, o qual definirá as condicionantes arqueológicas a aplicar.

4. As condicionantes arqueológicas devem constar, nos termos da licença ou admissão da comunicação prévia, do alvará de licença ou certidão de admissão de comunicação prévia respeitante à operação urbanística em causa.

5. O início e o fim dos trabalhos arqueológicos deve ser comunicado pelo prestador do trabalho arqueológico ao serviço técnico de arqueologia do município e à entidade que tutela o património arqueológico.

6. O município pode determinar a suspensão de obras que comprometam irremediavelmente vestígios ou achados arqueológicos sem prejuízo das competências atribuídas a outras entidades.

7. Concluída a intervenção arqueológica deve ser anexado ao respetivo processo de obras, um comprovativo de entrega do Relatório de Trabalhos Arqueológicos à administração do património cultural competente, devendo ser entregue uma cópia desse relatório ao serviço técnico de arqueologia do município.

Artigo 77º - Trabalhos Arqueológicos

1. Os trabalhos arqueológicos efetuados durante uma operação urbanística visam a deteção de possíveis vestígios arqueológicos e a sua posterior catalogação, estudo e meios de proteção, salvaguarda e valorização,

usando os métodos e técnicas próprias da arqueologia, devendo ser efetuadas por arqueólogo devidamente credenciado e autorizado pela tutela, nos termos da legislação vigente.

2. No âmbito das operações urbanísticas, operações de loteamento e obras sujeitas a comunicação prévia incidentes na área de reconhecida sensibilidade arqueológica estabelece-se temporariamente, nos termos da legislação aplicável, uma reserva arqueológica de proteção, por forma a garantir-se a execução de trabalhos arqueológicos preventivos, com vista a determinar o interesse dos contextos e achados referenciados no local e a aplicarem-se medidas cautelares adicionais, para minimização do impacto negativo das obras no património arqueológico.

2.1 A duração dos trabalhos arqueológicos decorrentes do estabelecimento de reserva arqueológica de proteção, bem como a duração dos trabalhos resultantes da aplicação de medidas cautelares adicionais serão intercalados na calendarização da obra e, enquanto os mesmos durarem, suspensos os prazos de licença de construção.

3. Os Relatórios Preliminares e Finais resultantes dos trabalhos arqueológicos desenvolvidos no âmbito dos pareceres emitidos deverão também ser entregues nos serviços técnicos de arqueologia do município, em formato digital, estando salvaguardados os direitos de autor sobre os elementos inéditos.

4. Dentro dos prazos definidos na lei, a totalidade dos materiais arqueológicos (devidamente lavada, acondicionada, catalogada e acompanhada da totalidade dos registos de campo e de uma Declaração de Concordância de incorporação definitiva dos espólios no Museu Municipal de Tavira) deve ser depositada nas Reservas do Museu Municipal de Tavira, membro da Rede Portuguesa de Museus.

Artigo 78º - Achados Arqueológicos Fortuitos

1. O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas em área abrangida pelo Plano obriga à imediata suspensão dos trabalhos no local e à comunicação ao serviço técnico de arqueologia do município e à entidade que tutela o património arqueológico, nos termos da legislação vigente.

2. Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior.

3. No caso da suspensão dos trabalhos é igualmente suspensa a contagem dos prazos de validade do alvará e da licença de obra.

CAPITULO VII

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 79º - Sistema de execução

1. A execução do Plano processa -se de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e demais legislação aplicável, através de operações urbanísticas que devem cumprir os

parâmetros urbanísticos definidos no Plano, nomeadamente quanto a usos, áreas máximas de construção, alinhamentos e cérceas.

2. Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior, no prazo de 30 dias úteis, findo o qual a omissão de pronúncia determina o levantamento automático da suspensão e a retoma dos trabalhos.

CAPITULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 80º - Consulta de entidades

O disposto no presente regulamento não dispensa a consulta das entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente às operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio.

Artigo 81º - Revogações

1. É revogado o Plano Geral de Urbanização de Tavira (PGU) ratificado pela Declaração publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 282, de 7 de dezembro de 1990, cujo regulamento foi publicado no Diário da República n.º 77, de 1 de abril de 1992.

2. No solo urbano inserido no limite do PGU e não integradas no limite de intervenção do PUT, aplica-se o disposto no Plano Diretor Municipal de Tavira.

Artigo 82º - Vigência

O PUT entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República. O PUT deverá ser revisto quando a sua monitorização e avaliação, consubstanciada nos relatórios de estado do ordenamento do território, identificarem níveis de execução e uma evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes, suscetíveis de determinar uma modificação no modelo territorial definido, conforme previsto no n.º 2 do artigo 93º do RJIGT.

Artigo 83º - Dinâmica

O prazo de vigência do presente Plano, estabelecido no artigo anterior não prejudica a sua eventual alteração, revisão e suspensão, quando se verificarem as circunstâncias que legalmente as fundamentam.

Artigo 84º - Alterações legislativas e omissões

1. Quando a legislação em vigor mencionada neste regulamento for alterada, as remissões para ela expressas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

2. A qualquer situação não prevista no presente regulamento aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis, nos termos gerais de direito.