

Informação Nº I00177-202001-INF-ORD

Proc. Nº DSGT/PU/2005/68629

Data: 22/01/2020

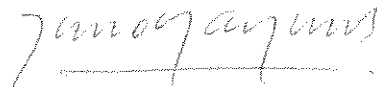
**ASSUNTO: «Proposta de Plano de Urbanização de Tavira»**  
**Conferência Procedimental (CP).**  
- Câmara Municipal de Tavira -  
PU-08.14.05/1-97; Nº PCGT-223

---

**Despacho:**

Visto, acompanhando-se quanto ao essencial, consubstanciando os termos e fundamentos da posição da CCDR a emitir no âmbito da conferência procedimental convocada para apreciação da proposta de Plano de Urbanização de Tavira e respetiva proposta de relatório ambiental, a qual terá lugar na CCDR do Algarve no próximo dia 26.12.2020.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 8 de Agosto de 2016, publicado no Diário da República, II Série, N.º 190, de 3 de Outubro de 2016, sob a referência Despacho (extrato) n.º 11734/2016,



Nuno Marques  
24-01-2020

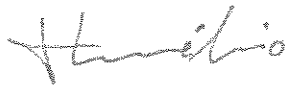
---

**Parecer:**

Concordo com os fundamentos invocados na presente informação e no parecer infra, emitidos sobre a proposta de plano em apreço, bem como com o sentido da posição que se propõe que seja transmitido na conferência procedimental agendada, no âmbito das competências desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, a qual é genericamente favorável sobre as diferentes matérias em apreciação, com as condições indicadas, e encontra-se sintetizada no referido parecer.

À consideração superior.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio  
22-01-2020

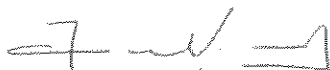
Visto. Concordo com a presente informação técnica, que sintetiza a apreciação feita pela CCDR à proposta em apreço do PUT, em razão das suas competências específicas, nomeadamente, em matéria de avaliação ambiental estratégica, do Regime Jurídico da REN (RJREN) e da proposta do plano. Assim, e tendo em consideração que a solução proposta é da estrita responsabilidade da Câmara Municipal de Tavira (CMT) que definiu os termos de referência e concretizou em detalhe a proposta do plano em apreço, propõe-se que na conferência procedimental agendada para o dia 27.01.2020, a CCDR Algarve adote a seguinte posição, consubstanciada na presente informação, relativamente a cada uma das matérias acima identificadas: emita parecer favorável ao Relatório Ambiental no âmbito da avaliação ambiental estratégica (vide Ponto IV/4.2); emita parecer favorável à articulação da proposta do plano com o RJREN e com a delimitação da REN municipal em vigor (vide Ponto

I00177-202001-INF-ORD - 1/15



IV/4.3.1); e emita parecer favorável condicionado à proposta do PUT, no quadro das competências atribuídas à CCDR Algarve pelo nº2 do art.º 85º conjugado com o art.º 86º, ambos do RJIGT, no pressuposto que a CMT terá em consideração os aspetos focados na presente informação, nomeadamente nos Pontos IV/4.1.2.e 4.1.5, sem prejuízo da posição que venha a ser assumida pela APA e pelo ICNF relativamente, ao POOC Vilamoura – VRSA, ao POPNRF e ao PSRN2000.  
À consideração superior.

O Chefe da Divisão de Gestão Territorial e Qualificação da Cidade



Manuel Vieira  
22-01-2020

## INFORMAÇÃO

### I – INTRODUÇÃO

1.1. Foi rececionada em 10.12.2019 (através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial – PCGT-223) nesta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), a proposta do Plano de Urbanização de Tavira (PUT, remetida pela Câmara Municipal de Tavira, por forma a ser apreciada pelas entidades representativas dos interesses a ponderar, em sede de Conferência Procedimental (CP) a realizar nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT<sup>1</sup>).

1.2. O agendamento da CP (dia 27.01.2020) com a especificação da respetiva ordem de trabalhos, bem como a consulta às entidades representativas dos interesses a ponderar foi efetuado através da PCGT-223, em 26.12.2019.

### II - ANTECEDENTES

2.1. Em 26 de Junho de 2015, realizou-se a Conferência de Serviços (CS) nos termos dos nºs 3 e 5 do artigo 75.º-C e nº 2 do artigo 96º do DL nº 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo DL nº 46/2009, de 20 de Fevereiro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial vigente naquela altura), acerca da Proposta de «Plano de Urbanização de Tavira (PUT)».

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio

2.2. Da apreciação das entidades da proposta do PUT na referida CS resultou que existiam certos aspetos que não eram suscetíveis de ter acolhimento nos diferentes regimes jurídicos aplicáveis, necessitando a Autarquia de ponderar o procedimento a adotar, tendo sido sugerido que considerasse as questões estruturais de índole legal indicadas e as demais sugestões apresentadas, antes de encetar o procedimento de concertação individual com as entidades que colocaram objeções à proposta apresentada, no sentido de serem ultrapassadas incompatibilidades e desconformidades verificadas, e que introduzisse na proposta de plano os ajustamentos considerados necessários.

2.3. Posteriormente a CM de Tavira deliberou a elaboração do PUT, publicada pelo Aviso n.º 5879/2018 de 3 de maio de 2018 que estabelecia o prazo de 12 meses para elaboração do plano, e pelo Aviso n.º 7292/2019, 24 de abril de 2019, a Câmara Municipal publicitou que em reunião ordinária de 26 de março de 2019 deliberou aprovar a prorrogação do prazo para a elaboração do Plano de Urbanização de Tavira, por mais 12 (doze) meses, a contar da data do fim do prazo anteriormente estabelecido, nos termos e para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 76.º do Decreto -Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

### **III – APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PLANO**

3.1. - Caracterização da área de intervenção.

3.1.1. A área de intervenção da proposta de Plano corresponde à área central da cidade de Tavira, tendo cerca de 304,2 ha. Insere-se em solo urbano inscrito no PDM de Tavira em vigor e engloba uma grande percentagem do Plano Geral de Urbanização de Tavira (PGU) publicado em 1992 (de acordo com dados existentes no processo desta Comissão de Coordenação o PGU abrange uma área de cerca de 423 ha). A proposta de PUT em apreciação pretende revogar (reformulando/atualizando) o PGU Tavira face às atuais exigências nomeadamente a adequação da cartografia (pág. 7 do Relatório).

3.2. - Os objetivos do PUT (de acordo com os termos de referência) são:

- Reforço de Tavira como centro urbano no contexto Regional
- Incremento da atividade turística e cultural
- Fomentar a criação de emprego
- Proteger e valorizar o património, como plataforma de desenvolvimento
- Estabelecer normas urbanísticas e controlar o crescimento urbano,
- Definir as formas urbanas,
- Reforço da rede de equipamentos de apoio à população;

- Reserva de áreas para a implantação de equipamentos,
- Reforço e proteção de enquadramento paisagístico;
- Valorização da frente Ribeirinha,
- Concertação de compromissos urbanísticos,
- Reestruturação do sistema viário,
- Disciplinar, regular e criar áreas de estacionamento organizado,
- Estruturação do sistema de execução do Plano.

#### **IV - ANÁLISE DE CONFORMIDADE COM NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS (2)**

##### **4.1. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial –RJIGT (3)**

###### 4.1.1. Conteúdo material e conteúdo documental (artº 99º e artº 100º do RJIGT).

De uma forma geral verifica-se que os documentos constantes na PCGT que informam o plano em apreço dão cumprimento aos artigos acima indicados (encontram-se elencados em anexo).

De referir que, entendeu a CM de Tavira por o PUT abordar muitas matérias e por forma a tornar mais operacional e fácil a leitura desdobrar a Planta de Zonamento em 5 peças desenhadas, que devem ser lidas em conjunto, uma vez que as disposições atinentes às mesmas e constantes na proposta de regulamento são respeitantes à totalidade da informação contida nas 5 Plantas de Zonamento. Assim a Planta de Zonamento desdobra-se em:

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

Refira-se ainda que, a CM de Tavira assume como compromissos urbanísticos (à data de novembro de 2019): as informações prévias viabilizadas; as comunicações prévias admitidas; as licenças administrativas aprovadas; as operações de loteamento aprovadas; as operações de loteamento tituladas por alvará ou municipais; as certidões (as certidões

---

<sup>2</sup> Conforme o disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 85º do RJIGT.

<sup>3</sup> . Decreto-lei nº 80/2015, de 15 de maio

emitidas correspondem a operações urbanísticas em que não foi exigido alvará de loteamento, nos termos do disposto no Decreto – Lei n.º 289/73 de 6 de junho, por os terrenos se situarem em zona urbanizada da cidade de Tavira, servida por todas as infraestruturas pressupostas para a operação de loteamento).

Os compromissos são atos administrativos, que consolidam direitos de edificação na esfera jurídica dos particulares e constam no Relatório dos Compromissos Urbanísticos e na Planta de Compromissos Urbanísticos (pág. 14 do Relatório).

#### 4.1.2. Critérios de classificação e qualificação do solo<sup>4</sup>

Conforme já acima indicado (3.1.1. do título III da presente informação) a Proposta do Plano de Urbanização de Tavira insere-se na totalidade em solo urbano, sendo exceção o leito do Rio Gilão, e adequa-se à sistematização prevista no n.º 3 do artigo 25.º do DR n.º 15/2015, de 19.08. Assim, a proposta de PU desagrega o solo urbano nas seguintes categorias e subcategorias de uso do solo:

Classe	Categoria	Subcategoria
Solo Urbano	Espaços Centrais	Espaço Central (EC1)
		Espaço Central (EC2)
		Espaço Central (EC3)
		Espaço Central (EC4)
		Espaço Central (EC5)
		Espaço Central (EC6)
	Espaços Habitacionais (EH)	Espaços habitacionais (EH1)
		Espaços habitacionais (EH2)
		Espaços habitacionais (EH3)
		Espaços habitacionais (EH4)
	Espaços de Atividades Económicas	Espaços de atividades económicas (AE1)
		Espaços de atividades económicas (AE2)

<sup>4</sup> Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

	<b>Espaço de Uso Especial</b>	Espaços de atividades económicas (AE 3)
		Espaços de equipamentos (UEE)
		Espaços turísticos (UET)
	<b>Espaços verdes</b>	Espaços verdes (EV1)
		Espaços verdes (EV2)
		Espaços verdes (EV3)
<b>Solo Rústico</b>	<b>Espaço Natural e Paisagístico</b>	

**QUADRO 1** - Parâmetros e Índices Urbanísticos.

<b>Categoria</b>	<b>IO</b>	<b>IU</b>	<b>N.º de Pisos</b>
EC1	0,8	2,0	2/3
EC2	0,7	2,0	4
EC3	0,4	1,5	6
EC4	0,8	1,2	3
EC5	0,4	1,5	4
EC6	0,8	1,6	3
EH1	0,8	1,2	4
EH2	0,8	1,2	3
EH3	0,5	1,0	2
EH4	0,5	1,0	2
AE1	n/a	n/a	n/a
AE2	0,5	1,5	3
AE3	0,5	1,0	2
UEE	n/a	n/a	n/a
UET	0,06	0,11	2
EV1	n/a	n/a	1
EV2	n/a	n/a	1
EV3	n/a	n/a	n/a
NP	n/a	n/a	n/a

IO – Índice de Ocupação do Solo; IU – Índice de Utilização do Solo; n/a – Não se aplica

Como nota, refira-se que se verifica aparentemente um agravamento (de 1,5 para 2,0), relativamente ao índice consagrado no PDM de Tavira para a cidade de Tavira, facto que

pode ser justificado pela alteração do cálculo do IU utilizado e plasmado nas definições do artº 7 do Regulamento do PDM Vigente de Tavira, e o cálculo adotado nesta proposta de plano que segue o consagrado no decreto regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro (cf artº 5º da proposta de regulamento do PUT), questão que deverá ser esclarecida pela CM de Tavira.

#### 4.1.3. Programa de execução das ações previstas e plano de financiamento

De acordo com as páginas 8 e de 11 a 13 do documento acima referido, o Programa de Execução prevê uma programação para 10 anos, o respetivo de Plano de Financiamento corresponde a um investimento global de cerca de 17 milhões de euros, que serão financiados por receitas próprias (da CM Tavira) e fundos comunitários (a autarquia irá recorrer a candidaturas e programas de financiamento disponíveis à data de execução das medidas/ações previstas no PUT).

Considera-se que o documento "Programa de execução plano de financiamento", cumpre na generalidade as alíneas c) e e) do artº 100º do RJIGT.

#### 4.1.4. Execução do plano e redistribuição de benefícios e encargos

A alínea a) do nº 3 do artigo 147.º do RJIGT, indica que pode executar-se um plano, ou parte de um plano, fora de sistema de execução, nomeadamente por meio de operações urbanísticas, em zona urbana consolidada. Assim a execução da proposta do PUT é não sistemática, sendo realizada *«através de operações urbanísticas que devem cumprir os parâmetros urbanísticos definidos no Plano, nomeadamente quanto a usos, áreas máximas de construção, alinhamentos e cérceas»*, e *«não são estabelecidos mecanismos de perequação compensatória, atenta a natureza consolidada da estrutura fundiária existente na área de intervenção»* cf. nº1 e nº 2 do artº 73.º da proposta de regulamento).

#### 4.1.5. Regulamento

A proposta em apreço é da estrita responsabilidade da Câmara Municipal que definiu os termos de referência e concretizou em detalhe a proposta do regulamento, suscitando as seguintes considerações:

- **Artigo 4º (Instrumentos de gestão territorial em vigor), nº 1.1, a)** – Atualizar/corrigir a redação desta norma visto que, a Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, foi revogada pela Lei nº 99/2019, de 5 de setembro, que aprovou a primeira revisão ao Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);

- **Artigo 5º (Definições)** - A definição de **Obras de Conservação** da presente proposta de regulamento, inova relativamente ao previsto na alínea f) do artigo 2º (definições) do RJUE<sup>5</sup>, pelo que considera-se ser de corrigir em conformidade;
- **Artigo 13º (Operações urbanísticas), nº2** – Verificar se onde se diz «respetiva **quantificação** de solo» não se pretende dizer «respetiva **qualificação** de solo», e corrigir em conformidade;
- **Artigo 17º (Espaços Centrais)** – Seguindo a lógica da presente proposta de regulamento, ponderar se a categoria de solos «Espaços Centrais», em solo urbano, não devia estar integrada numa subsecção própria, (e não na subsecção I), o que implicará a renumeração das subsecções seguintes;
- **Artigo 19º (Edificabilidade), nº 1.1, nº1.2, nº1.3, nº1.4, nº1.5, nº1.6, - nº de Pisos** - Nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, (vide Ficha nº I-52), é útil distinguir entre os pisos acima da cota de soleira e os pisos abaixo da cota de soleira, pelo que a redação destas normas deve ser corrigida em conformidade, alertando-se nesse contexto para necessidade de clarificar se são admissíveis pisos abaixo da cota de soleira, designadamente as caves para estacionamento, tendo ainda presente que os pisos em cave, caso tenham pé direito regulamentar contam para cálculo dos índices definidos;
- **Artigo 19º (Edificabilidade), nº2-** Ponderar a redação e o alcance desta norma e a sua articulação com o disposto no nº2 do artigo 24º (Obras de reconstrução);
- **Artigo 20º (Usos), nº2.1, nº2.3** – Ponderar clarificar a redação e o alcance destas normas, quando referem «com exceção da compatível», visto que não se alcança se a compatibilidade é aferida com o uso dominante, e se for o caso, qual é o uso dominante nestas subcategorias de espaço, não se percebendo também, qual é a articulação do disposto nestas normas com o referido no nº5. Por outro lado julga-se que deve ser também ponderado o seguinte:
  - i. A incompatibilidade de usos pode resultar, para além de «atividades que provoquem reverberação, vibrações, ruído, aumento da carga térmica ou poluição», de atividades que perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudicam as condições de utilização da via pública, questão pode ser relevante em malhas urbanas consolidadas, como é o caso;

---

<sup>5</sup> Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro, na sua redação atual.



- ii. Ainda no quadro da verificação da compatibilidade entre usos, deve-se atender à necessidade de fixação de critérios de salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a que se reporta o n.º 3 do artigo 18.º do Sistema de Indústria Responsável (SIR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 73/2015 de 11 de maio e pelo Decreto-Lei n.º 20/2019 de 30 de janeiro, nomeadamente para a instalação dos estabelecimentos industriais referenciados nas partes 2-A e 2-B do Anexo I daquele diploma, respetivamente, de estabelecimentos industriais em edifício cujo alvará de utilização admita comércio, serviços ou armazenagem, e de estabelecimentos industriais em edifício cujo alvará de utilização admita habitação. Esses critérios podem ser fixados no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), para todo o Município, havendo uma remissão no presente regulamento para o RMUE.
- **Artigo 20º (Usos), nº 6.** – Ponderar a redação e o alcance desta norma, face ao acima referido quanto à necessidade de fixação de critérios de salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental para efeitos do SIR, alertando-se também para a redação do nº 6.2, atento ao referido no artigo 19º a propósito das caves;
  - **Artigo 35º (Edificabilidade), nº 1.1, nº1.2, nº1.3, nº1.4, - Nº de Pisos** – Reitera-se o acima referido, [no Artigo 19º (Edificabilidade)], a propósito do nº de Pisos;
  - **Artigo 44º (Edificabilidade), nº1.2, nº1.3, Nº de Pisos** – Reitera-se o acima referido, [no Artigo 19º (Edificabilidade)], a propósito do nº de Pisos;
  - **Artigo 49º (Edificabilidade), nº1.2, Nº de Pisos** – Reitera-se o acima referido, [no Artigo 19º (Edificabilidade)], a propósito do Nº de Pisos;
  - **Artigo 50º (Usos), nº1** - Não se percebe o alcance desta norma, visto que, a alteração de uso consubstancia uma alteração ao plano, e deve seguir formalismo previsto no RJIGT;
  - **Artigo 54º (Operações urbanísticas), nº6** – Ponderar a redação desta norma cujo alcance não se percebe, nomeadamente na sua articulação com o disposto no nº3 e no nº4 do mesmo artigo;
  - **Artigo 54º (Operações urbanísticas), nº9** – Ponderar se onde se diz «espaços públicos» não se quer dizer «espaços verdes públicos»;
  - **Artigo 56º (Ruído - Classificação acústica), nº4** - Esclarecer a pertinência da referência aos «Planos de Urbanização» nesta norma, atendendo que regulamenta o PUT.
  - **Artigo 75º (Revogações)** – Verificar e corrigir a redação da norma, se for o caso, atento ao referido no ponto 4.6 da presente informação.

#### 4.2. Avaliação ambiental estratégica

I00177-202001-INF-ORD - 9/15

Conforme informação prestada pela DSA, desta CCDR, no âmbito das suas competências (I00059-202001-INF-AMB e 10.01.2020 - em anexo), é emitido parecer favorável, considerando que o Relatório Ambiental avalia e analisa os fatores críticos para a decisão e respetivos critérios, objetivos ambientais e de sustentabilidade, assim como os indicadores que estabelecem as diretrizes a considerar para a implementação na AAE do Plano de Urbanização em apreço.

#### **4.3. Servidões e restrições de utilidade pública**

##### **4.3.1. Reserva Ecológica Nacional**

Nos termos da apreciação da Divisão de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem<sup>6</sup>, desta CCDR, é considerado que a globalidade proposta do plano apresentado reúne as condições para prosseguir a sua tramitação, sendo que as ações e usos previstos no zonamento proposto são genericamente compatíveis com o RJREN e em conformidade com o disposto pelo PROT Algarve.

4.3.2. As demais servidões e restrições de utilidade pública, encontram-se identificadas na planta de condicionantes, devendo a legislação setorial aplicável ser aferida pelas entidades representativas dos respetivos interesses a ponderar, as quais foram convocadas para a conferência de serviços.

#### **4.4. Regulamento Geral do Ruído**

É apresentado um Estudo do ruído com peças escritas e gráficas, sendo toda a área de intervenção do plano classificada como zona mista, existindo algumas zonas de conflito acústico, que de acordo com a proposta de regulamento "(...) serão alvo de elaboração e aplicação de Plano Municipal para a Redução de Ruído, promovido pelo Município em articulação com as entidades responsáveis pelas fontes de ruído e conflitos identificados, promovendo a redução do ruído ambiente exterior ao cumprimento dos valores limite de exposição fixados no RGR" (nº 2 do artº 56º da citada proposta).

#### **4.5. Plano Director Municipal (PDM) de Tavira<sup>7</sup>**

---

<sup>6</sup> I00173-202001-INF-ORD, de 21.01.2020, em anexo.

<sup>7</sup> RCM nº 97/97, de 19 de Junho, alterada pelo Aviso nº 24377-B/2007, de 11 de Dezembro, e Aviso nº25861/2007, de 26 de Dezembro que adaptou o Regulamento do PDM ao PROT-Algarve

A alteração por adaptação do PDM de Tavira ao PROT Algarve, decorrente do dever do Município adaptar o respectivo plano director municipal foi publicada pelo Aviso nº 25861/2007, de 26 de Dezembro.

De acordo com o PDM de Tavira a área de intervenção do presente estudo insere-se por completo no perímetro urbano da cidade de Tavira.

Considerando que a atividade planificatória do Município é da responsabilidade da CM de Tavira, competindo à Autarquia ponderar e decidir, cumprindo as disposições legais e regulamentares aplicáveis, as soluções que considere mais convenientes e que se afigurem mais compatíveis com os princípios do correto ordenamento do território, as opções pretendidas para o Plano de Urbanização de Tavira não interferem com a estratégia do PDM vigente, podendo ser suscetíveis de enquadramento legal, sendo que as referidas opções se encontram fundamentadas pela CM de Tavira no documento proposta de «Plano de Plano de Urbanização de Tavira (versão 2019)» a pretensão pode vir a encontrar enquadramento, ao abrigo dos artº 76º, artº 86º, artº 90º, artº 99º, artº 100º, e 191º-195º, todos do RJIGT.

#### **4.6. Plano Geral de Urbanização de Tavira – PGU Tavira**

A proposta do PUT em apreço, revoga o Plano Geral de Urbanização de Tavira ratificado pela Declaração publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 282, de 7-12-1990, cujo Regulamento foi publicado no Diário da República nº 77, de 1 de abril de 1992 (verificar redação do artigo 75º da proposta de regulamento).

### **V - VERIFICAÇÃO DA COMPATIBILIDADE OU CONFORMIDADE DA PROPOSTA DE PLANO COM OS PROGRAMAS TERRITORIAIS EXISTENTES <sup>8</sup>**

Refira-se que aquando da elaboração da revisão do PROT Algarve (publicada em 2007) foi feita a compatibilização do ordenamento (constante neste plano regional) com as políticas de desenvolvimento económico e social e orientações que constavam na proposta de Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável, e em matéria de diretrizes a considerar no ordenamento do espaço regional com a proposta do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, vigentes naquela data.

#### **5.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve Algarve<sup>9</sup> – PROT-Alg.**

<sup>8</sup> Conforme o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85º do RJIGT.

<sup>9</sup> RCM nº102/2007, de 3 de Agosto, retificada pela Declaração Retificativa nº 85\_C/2007, de 2 de Outubro.

O capítulo III do PROT Algarve indica como um dos pontos da Estratégia Territorial Regional a implementar a salvaguarda e valorização do património cultural e histórico-arqueológico. De igual forma o PROT-Algarve apresenta como uma das orientações e ações prioritárias para a sub-unidade territorial de Tavira/Santa Catarina da Fonte do Bispo: «*Elaborar o plano de urbanização de Tavira e respetiva área de expansão*» (ponto 3.5.1.14, do Cap. V – normas orientadoras).

Acresce que o PROT-Algarve no ponto “3.2-Áreas Urbanas” do “Cap. V – normas orientadoras”, estabelece um conjunto de princípios a observar na delimitação dos perímetros urbanos, e planeamento da área abrangida, os quais são cumpridos dado que o PUT não propõe ampliação do perímetro urbano da cidade de Tavira.

Em face do exposto, verifica-se que a proposta em apreço do PUT é compatível com o indicado no PROT-Algarve, para esta área do Município de Tavira.

## **5.2. Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura- Vila Real de Sto. António<sup>10</sup>**

Na área de intervenção do Plano existe uma área abrangida pelo POOC Vilamoura- Vila Real de Stº. António, pelo que esta matéria deverá ser avaliada pela APA/ARH Algarve e caso se justifique, pelo ICNF. I.P..

## **5.3. Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POPNRF)<sup>11</sup>,**

Na área de intervenção do Plano existe uma área inserida no Parque Natural da Ria Formosa e abrangida pelo POPNRF, pelo que esta matéria deverá ser avaliada pelo ICNF. I.P.

## **5.4. Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000)<sup>12</sup>,**

Na área de intervenção do Plano existe uma pequena área de solos inserida na Rede Natura 2000, pelo que esta matéria deverá ser avaliada pelo ICNF. I.P.

## **VI – CONCLUSÃO**

---

<sup>10</sup> 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

<sup>11</sup> Resolução de Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de setembro

<sup>12</sup> Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho

Face ao exposto e de acordo com as matérias que compete a esta Comissão de Coordenação apreciar, no âmbito do previsto nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, e sem prejuízo da posição que venha a ser assumida pela APA e pelo ICNF relativamente ao POOC e ao POPNRF, propõe-se que, no âmbito da conferência procedimental, se pondere:

- a) Relativamente à proposta do PUT, emitir parecer favorável condicionado à correção / clarificação das questões suscitadas nos pontos IV/4.1.2., 4.1.5., da presente informação;
- b) Relativamente à REN, emitir parecer favorável, uma vez que a proposta garante o enquadramento com o RJREN, e respeita a delimitação da REN municipal em vigor, de acordo com os fundamentos constantes do ponto IV/ 4.3.1. da presente informação;
- c) Relativamente ao Relatório Ambiental, emitir parecer favorável com os fundamentos constantes do ponto IV/ 4.2 da presente informação.

À Consideração Superior

A técnica superior (\*)

  
Maria João

(\*) com a colaboração da Arqt<sup>a</sup> Conceição Calado – DSA/DAA; Dr<sup>a</sup> Alexandra Sena –DSOT / DOTCNVP

## ANEXO

Documentos constantes na PCGT que informam a «Proposta de Plano de Urbanização de Tavira (versão 2019)».

### 1. Elementos que constituem o PUT:

- 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. Elementos que acompanham o PUT:

- 2.1 Relatório do Plano;
- 2.2 Relatório Ambiental;
- 2.3 Programa de Execução e Plano de Financiamento

### 3. Elementos complementares que acompanham o PUT:

- 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; REGULAMENTO DO PUT | 9
- 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.





Informação Nº 100059-202001-INF-AMB

Proc. Nº 21.05.2009.000012

Data: 10/01/2020

---

**ASSUNTO: Avaliação Ambiental Estratégica do Plano de Urbanização de Tavira.  
Emissão de parecer fina.  
Relatório Ambiental, dezembro de 2019**

---

**Despacho:**

À Divisão de Gestão Territorial e Qualificação, para consideração considerar na apreciação global sobre o plano em apreço.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio  
15-01-2020

---

**Parecer:**

Visto.

Remete-se à DSOT para seguimento do procedimento.  
A Diretora de Serviços de Ambiente



Maria José Nunes  
15-01-2020

Em conformidade com a presente informação, considera-se que o Relatório Ambiental avalia e analisa os fatores críticos para a decisão e respetivos critérios, objetivos ambientais e de sustentabilidade, assim como os indicadores que estabelecem as diretrizes a considerar para a implementação na AAE do Plano de Urbanização em apreço.

Assim sendo, propõe-se a emissão de parecer favorável, no âmbito das competências da DAA, considerando-se de remeter a informação infra à DSOT.

À consideração superior,  
Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental



Ricardo Canas  
14-01-2020

## INFORMAÇÃO

O Relatório Ambiental (RA), da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do Plano de Urbanização de Tavira (PUT), cuja elaboração e execução é da responsabilidade do Município de Tavira, resulta da alteração/adaptação de um anterior RA já anteriormente avaliado por esta CCDR.

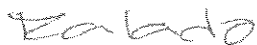
Tendo o RA sido considerado adequado, tendo em conta a revisão efetuada à Proposta do PUT decorrente da Conferência de Serviços ocorrida a 25.06.2015 e não tendo sido solicitadas alterações ao RA que acompanhou a proposta de plano, nos pareceres então emitidos pelas entidades, são agora apresentadas algumas alterações resultantes do desenvolvimento e da redução de alguns dos aspetos aí expostos.

Assim, após análise efetuada ao RA, datado de dezembro de 2019, do plano de urbanização acima referido, verifica-se que a avaliação identificou os principais efeitos ambientais, os FCD, os indicadores, as questões chave da situação atual e as principais oportunidades, riscos e medidas e ações a desenvolver de forma a assegurar um bom desempenho ambiental do PU de acordo com os objetivos de sustentabilidade definidos, específicas por FCD, com vista a apoiar a seleção da alternativa mais favorável. É igualmente apresentado um resumo não técnico (RNT) devidamente estruturado.

Assim e à semelhança do transmitido relativamente ao anterior RA, considera-se que a metodologia utilizada descreve e avalia os efeitos significativos no ambiente, resultantes da aplicação do plano de urbanização, apresentando diretrizes para o seguimento da proposta de plano ao nível do planeamento e gestão e da monitorização, de acordo com o previsto na legislação em vigor.

À consideração superior.

A técnica superior



Conceição Calado

Informação Nº I00173-202001-INF-ORD

Proc. Nº DSGT/PU/2005/68629

Data: 21/01/2020

**ASSUNTO: PCGT - ID 223 - Plano de Urbanização de Tavira - Elaboração -  
Pedido de conferência procedimental para emissão de parecer final.****Despacho:**

Concordo com a presente informação e com o parecer infra, que se remetem à Divisão de Gestão Territorial e Qualificação da Cidade para que sejam considerados na apreciação global em curso, sobre a proposta em apreço, no âmbito das atribuições desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, com conhecimento aos Srs. Vice-Presidente, CDOTCNVP e Técnica que emitiu esta informação.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território  
Jorge Eusébio



Jorge Eusébio  
22-01-2020

**Parecer:**

Concordo com a análise feita na presente informação, no entendimento que:

- A classificação de uso dos solos e regulamentação previstas na proposta de plano para as áreas abrangidas pela delimitação da REN do município de Tavira - "Espaços Verdes" (com equipamento de uso coletivo) e "Espaços Naturais e Paisagísticos" (com funções de proteção e salvaguarda de valores ecológicos e paisagísticos) garantem o enquadramento no Anexo II do regime jurídico da REN (RJREN), sendo que a proteção e salvaguarda de valores e recursos contribui, também, para a prossecução dos objetivos consagrados nas alíneas a) e c) do n.º 3 do art.º 2.º do RJREN. (pontos 1.3 a 1.5 da informação);

- Foi garantida a integração da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental do PROT Algarve (área nuclear do Parque Natural da Ria Formosa e corredores da estrutura);

- A regulamentação aplicável às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na Planta de Condicionantes, garantirá a necessidade de cumprimento das disposições que regem os respetivos regimes.

Propõe-se a emissão de parecer favorável relativamente aos componentes analisados.

À Consideração Superior

20/01/2020

Henrique J. Cabeleira

(Chefe de Divisão de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem)



I00173-202001-INF-ORD - 1/4

---

## INFORMAÇÃO

Relativamente ao pedido de apreciação da proposta preliminar do Plano de Urbanização de Tavira (PUT) solicitado pela DGTQC, através do registo de entrada E07978-201912-ORD de 10 de dezembro, n âmbito das competências desta DOTCNVP, a fim de integrar a apreciação no âmbito do parecer geral destes Serviços, a transmitir à Câmara Municipal de Tavira, tendo presente a proposta apresentada, informa-se o seguinte:

### 1. Reserva Ecológica Nacional (REN)

- 1.1. A proposta apresentada para implementação do PUT, de acordo com a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) aprovada para o concelho de Tavira<sup>1</sup>, incide parcialmente a norte nas categorias "Leitos dos cursos de água" e "Zonas ameaçadas pelas cheias", e a jusante em "Faixa de Proteção ao Sistema Lagunar", que correspondem às novas categorias "Cursos de água e respetivos leitos e margens" e "Zonas ameaçadas pelas cheias" e "Águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção", de acordo com o anexo IV do regime jurídico da REN, pelo que está sujeita às disposições do Regime Jurídico da REN (RJREN)<sup>2</sup>.
- 1.2. O regime jurídico da REN identifica no Anexo II um conjunto de "usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN", em função das categorias da REN, constando no Anexo I da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, as condições para a sua viabilização.
- 1.3. Analisada a Planta de zonamento da proposta de plano, verifica-se que nas áreas classificadas como "Cursos de água e respetivos leitos e margens" e "Zonas ameaçadas pelas cheias", são propostas ações que se afigura não conflituarem com o regime jurídico da REN, identificadas como "Espaços Verdes", conforme estabelecido na subsecção V – Espaços Verdes, e regulamentado nos art.º 51º a 54º do PUT, pelo que não se colocam objeções à proposta de plano apresentada, no âmbito do RJREN.
- 1.4. Os "Espaços Verdes" (EV) correspondem a áreas integradas no perímetro urbano e incluem os valores naturais e culturais de interesse que asseguram um conjunto de funções ambientais, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio e lazer, desporto e cultura, assegurando corredores verdes de ligação com as áreas

---

<sup>1</sup> Resolução de Conselho de Ministros n.º20/1997, de 8 de fevereiro

<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto.

urbanas a consolidar (EV1, EV2 e EV3), coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal. Nos EV3 é interdita a construção de qualquer edificação, sendo que nos EV1 e EV2 é permitida a instalação de estabelecimentos de comércio e serviços, de apoio aos restantes usos.

- 1.5. Para a área classificada como REN, na categoria "*Faixa de Proteção ao Sistema Lagunar*", que correspondem na planta de zonamento aos "*Espaços Naturais e Paisagísticos*" – compreendem o património natural mais sensível do ponto de vista ecológico, paisagístico e ambiental, constituindo áreas *non aedificandi*, onde prevalecem as funções de proteção e salvaguarda sobre quaisquer outras (art.º 16 do regulamento do PU).

## 2. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT-Algarve).

- 2.1. Da avaliação dos valores de conservação da natureza definidos no âmbito do PROT Algarve, nomeadamente da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), foram definidos corredores ecológicos com o objetivo de garantir a continuidade ecológica entre os sistemas que integram as unidades e subunidades territoriais e os sistemas urbanos e do litoral.
- 2.2. Parte do PUT integra os Corredores Fluvial Meridional e Costeiro, que visam assegurar a *manutenção de uma rede de espaços não edificados na faixa costeira, assegurando a continuidade ecológica entre o litoral e o «interior» e a manutenção de uma paisagem semi-natural, tradicional do Algarve. Integram, essencialmente, setores costeiros de maior fragilidade e valor geobotânico, vales fluviais com ligação ao litoral e zonas húmidas de importância regional*". Integra ainda a Área Nuclear Ria Formosa, que corresponde ao Parque Natural da Ria Formosa e à ZPE Ria Formosa, incluída no SIC PTCON0013, correspondendo parte da área em análise a *Estuários, Lagunas e Sapais*.
- 2.3. Nestas áreas do PROT foram estabelecidas orientações de gestão, nomeadamente de proteção e valorização dos ecossistemas sensíveis, por forma a garantir a preservação da estrutura e funcionalidade dos ecossistemas lagunares, e a conservação dos elevados valores ecológicos das zonas húmidas, bem como a diversidade de espécies e habitats, como elementos diferenciadores do turismo dominante na faixa costeira do Algarve.
- 2.4. Neste contexto, considera-se igualmente não haver objeções à proposta de plano apresentada para as áreas consideradas pelo PROT Algarve, como de proteção e valorização.

3. Foram identificadas as servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública assinaladas na Planta de Condicionantes, sendo que nestas áreas (...) *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. (Artigos 6º e 7º do regulamento).*

#### 4. Conclusão

Face ao exposto, considera-se que a globalidade proposta do plano apresentado reúne as condições para prosseguir a sua tramitação, sendo que as ações e usos previstos no zonamento proposto são genericamente compatíveis com o RJREN e em conformidade com o disposto pelo PROT Algarve.

À Consideração Superior.

A técnica superior,