

Exmo(a) Sr(a)  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, 2  
8000-164 FARO

V/ Refª.: PCGT - 223  
V/Comunicação: 26.12.2019

N/ Refª SAI/2020/1208/DVO/DEOT/FV  
Procº. 14.01.10/261

**ASSUNTO:** Plano de Urbanização de Tavira

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2020/887[DVO/DEOT/ML], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos



Fernanda Praça  
Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

**Informação de Serviço n.º 2020.I.887 [DVO/DEOT/ML]**

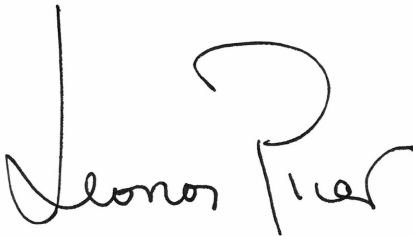
Assunto: Plano de Urbanização de Tavira (14.01.10/261)

---

Visto. Concorde. Emite-se parecer favorável à proposta do Plano de Urbanização de Tavira, condicionado à retificação das questões de legalidade identificadas no parecer técnico que antecede.

Alerta-se, ainda, para os demais aspetos identificados, para devida ponderação pela Câmara Municipal de Tavira.

Comunique-se, via PCGT, à CCDR Algarve e Câmara Municipal de Tavira.



Leonor Picão  
Diretora Coordenadora  
(por subdelegação de competências)

24.01.2020

**Informação de Serviço n.º INT/2020/887 [DVO/DEOT/ML]**

**Assunto:** Plano de Urbanização de Tavira (14.01.10/261)

---

O parecer que antecede procede à análise dos elementos disponibilizados pela CCDR Algarve sobre a proposta do *Plano de Urbanização de Tavira*, cuja apreciação está agendada para Conferência Procedimental, que terá lugar no próximo dia 27 de janeiro, nos termos do disposto nos n.º 3 e 4 do art.º 86.º do RJIGT.

A proposta do Plano de Urbanização de Tavira visa promover a qualificação da cidade de Tavira, o reforço das suas funções no sistema urbano regional, a reabilitação do edificado e dos espaços públicos em especial no centro histórico, bem como constituir um circuito de visita pelos elementos mais interessantes do núcleo histórico promovendo o turismo cultural associado ao seu vasto património histórico e arquitetónico e, ainda, a ligação aos equipamentos coletivos e à Ria Formosa.

Concordando com a análise e apreciação efetuadas, proponho a emissão de parecer favorável à proposta do Plano de Urbanização de Tavira, condicionado à retificação das questões de legalidade identificadas, que se prendem com a necessidade de definição de dotação de estacionamento, bem como com a definição de requisitos de sustentabilidade na instalação de empreendimentos turísticos.

Alerta-se, ainda, para os demais aspetos identificados, para devida ponderação pela Câmara Municipal de Tavira.

À consideração superior, com proposta de comunicação, via PCGT, à CCDR Algarve e Câmara Municipal de Tavira.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça  
(22.01.2020)

**Informação de Serviço n.º INT/2020/887 [DVO/DEOT/ML]**

21/01/2020

**Assunto:** Plano de Urbanização de Tavira (14.01.10/261)

A presente informação procede à análise da proposta de Plano de Urbanização de Tavira (PUT), no âmbito das competências que são atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P. (TP), na alínea a) do n.º 2 do art.º 21.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho, cuja respetiva Conferência Procedimental se encontra agendada para o próximo dia 27 de janeiro.

A presente apreciação tem por base os elementos disponibilizados através da plataforma PCGT (entrada n.º ENT/2019/28305, de 27 de dezembro, destes serviços).

## **I – ANTECEDENTES**

O presente plano pretende substituir o Plano Geral de Urbanização de Tavira (PGU de Tavira), aprovado pela Declaração de 22 de novembro de 1990, publicada no DR n.º 282, de 7 de dezembro de 1990.

Este instituto apreciou a “versão preliminar do Plano de Urbanização de Tavira”, através de Informação de Serviço n.º DSOED/DOT/2008/16, tendo sido emitido parecer favorável condicionado.

Posteriormente estes serviços analisaram uma nova proposta de Plano de Urbanização de Tavira (PUT) através da Informação de Serviço n.º INT/2015/5615 [DVO/DEOT/ACB], de 24 de junho, de teor favorável condicionado, que foi submetida a Conferência de Serviços resultando na necessidade de ser sujeita a global reformulação.

## **II - DESCRIÇÃO DA PROPOSTA DE PLANO**

A elaboração do PUT decorre da necessidade de atualização da cartografia do Plano Geral de Urbanização de Tavira, atualmente em vigor, que se encontra igualmente desadequado face às atuais premissas de desenvolvimento sustentado e harmonioso da cidade, associados à consolidação, requalificação e salvaguarda e valorização do seu núcleo histórico como principal elemento identitário de Tavira.

A área de intervenção do PUT, com cerca de 304,2ha, corresponde à área central da cidade de Tavira, sede de concelho, integrada na União das freguesias de Tavira (Santa Maria e Santiago), cujos limites coincidem, em grande parte, com a Estrada ER 125 e com a linha ferroviária, em área globalmente mais abrangente que o atual PGU de Tavira.

Na área de intervenção encontra-se delimitada uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), com cerca de 66ha, aprovada pela Assembleia Municipal de Tavira, em 24 de abril de 2014, e publicada pelo Aviso n.º 6965/2014, de 9 de junho.

A área de intervenção trata-se de uma zona urbana praticamente consolidada, que além da habitação é marcada pela forte presença de comércio e serviços, salientando-se entre os objetivos do PUT a qualificação da cidade de Tavira, o reforço das suas funções no sistema urbano regional e a reabilitação do edificado e dos espaços públicos em especial no centro histórico. É ainda referida a intenção de constituir um circuito de visita pelos elementos mais interessantes do núcleo histórico promovendo o turismo cultural associado ao seu vasto património histórico e arquitetónico e ainda a ligação aos equipamentos coletivos e à Ria Formosa. Prevê assim:

- Proteção e valorização do património edificado e incentivo à reabilitação do parque edificado degradado ou devoluto (principalmente no núcleo histórico onde foi delimitada a Área de Reabilitação Urbana) e identificação de Áreas de Sensibilidade Arqueológica;

Pág. 1/5

- Reabilitação e requalificação dos espaços públicos (praças, largos e ruas), reforçando o carácter pedonal e visando uma rede viária mais sustentável integrando caminhos de peões, de bicicletas e arborização de rua (preconizando que as espécies a plantar sejam de folha perene e predominantemente autóctones), diminuição do tráfego de passagem pelo centro da cidade, por forma a disponibilizar estas áreas ao peão e aumento da capacidade das bolsas de estacionamento periféricas existentes (fora da área do PUT?), aliadas a soluções de mobilidade suave;
- Promoção da acessibilidade;
- Criação de condições atrativas à implementação de atividades económicas, sendo o comércio e serviços, juntamente com o turismo os vetores económicos e estruturais com grandes potencialidades nesta área preconizando a realocação para zonas de expansão periféricas, em consolidação, de parte do comércio e serviços e indústrias menos qualificadoras ou compatíveis com o uso habitacional, diversificando nestas áreas as atividades económicas;
- Implementação de uma estrutura verde urbana na zona central da cidade (a versão de 2015 do Plano tinha, contudo, globalmente mais zonas verdes), enquanto área de recreio, lazer e desporto informal, que tire proveito das potencialidades naturais e paisagísticas da envolvente natural ao núcleo central, e promover uma maior relação com o Parque Natural da Ria Formosa.

No PUT o solo é todo classificado como Urbano (à exceção do leito do rio Séqua/Gilão que será qualificado como Espaço Natural e Paisagístico do Solo Rústico e é *non aedificandi*) propondo-se:

- Espaços Centrais, subdivididos em 6 tipos (coincidindo o Espaço central 1 em grande parte com a ARU centro histórico) têm usos mistos e desempenham funções de centralidade pretendendo-se a manutenção e consolidação da malha e morfologia existentes;
- Espaços Habitacionais, subdivididos em 4 tipos, têm uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis, pretendendo-se a consolidação do espaço urbano;
- Espaços de Atividades Económicas, subdivididos em 3 tipos, vocacionadas para armazenagem e logística, comércio e serviços;
- Espaço de Uso Especial, subdivididos nas subcategorias Equipamento e Turístico;
- Espaços Verdes, subdivididos em 3 tipos. Os espaços EV1 e EV2 admitem pequenos estabelecimentos de comércio e serviços, de apoio aos restantes usos de recreio e lazer e desporto informal.

Salienta-se ainda a delimitação da Zona Inundável e das zonas de conflito acústico (sendo a área do Plano classificada como Zona Mista para efeitos do Regulamento Geral do Ruído), das áreas atualmente ocupadas por equipamentos de utilização coletiva e que o Plano considera que se devem manter, de bolsas de estacionamento, dos Imóveis Inventariados com interesse arquitetónico histórico ou cultural não classificados ao abrigo da legislação em vigor, dos sítios arqueológicos e das áreas de sensibilidade arqueológica.

O Plano vem definir a edificabilidade e usos e salvaguarda, no Espaço Central e no Espaço Habitacional, a interdição de usos que sejam poluentes ou incómodos com o uso habitacional (incluindo o conceito de indústria/atividade incompatível), condições de demolição no Espaço Central 1 (centro histórico), disposições visando garantir a integração arquitetónica e valorização do conjunto urbano em alterações da fachada exterior (incluindo aparelhos de ar condicionado e antenas, varandas e corpos balançados, materiais e cores) e cobertura de edifícios (apenas nos Espaços Centrais).

Os empreendimentos turísticos (incluindo todas as tipologias) são globalmente admitidos como uso compatível com as diversas categorias de solo urbano, à exceção da subcategoria do Espaço Central EC6, da subcategoria do Espaço Habitacional EH4 (zona de habitação unifamiliar), das subcategorias AE1 e AE3 dos Espaços de Atividades Económicas.

Não são estabelecidos parâmetros urbanísticos específicos para os empreendimentos turísticos.

Nos Espaços de Uso especial – Espaços turísticos é admitido um número máximo de 2 pisos, um índice de ocupação de 0,06 e um índice de utilização de 0,11, que se tratam de parâmetros globalmente mais restritivos que os das restantes qualificações do solo onde o uso turístico é compatível.

Não são estabelecidos parâmetros de dotação mínima de estacionamento.

### III – APRECIACÃO

Da análise efetuada, do ponto de vista do turismo, cumpre informar:

1. O PUT tem globalmente enquadramento nas linhas de atuação 'Conservar, valorizar e usufruir o património histórico-cultural e identitário' e 'Promover a regeneração urbana das cidades' do eixo estratégico 'Valorizar o Território e as Comunidades' da Estratégia para o Turismo 2027 (ET27), aprovada pela RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro.
2. De acordo com o SIGTUR (Sistema de Informação Geográfica do Turismo de Portugal <https://sigtur.turismodeportugal.pt/>) o PU de Tavira engloba 5 empreendimentos turísticos existentes (2 hotéis de 4 \*, uma pousada e 2 empreendimentos de turismo de Habitação) correspondendo a cerca de 16% dos empreendimentos e a 15% das camas/utentes da oferta de empreendimentos turísticos do concelho de Tavira<sup>1</sup> e ainda a 3 dos 10 loteamentos apreciados favoravelmente, por estes serviços, no concelho de Tavira (total de 542 camas correspondente a cerca de 17% das camas previstas na globalidade dos referidos loteamentos apreciados favoravelmente no concelho).
3. Relativamente ao enquadramento em Instrumentos de Gestão Territorial, salienta-se:
  - a) O presente Plano incide em área englobada no perímetro urbano de um aglomerado tradicional não colidindo com as disposições Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL)<sup>2</sup>.
  - b) A área do PUT encontra-se parcialmente integrada no Parque Natural da Ria Formosa, mas a classificação e qualificação do solo não é conflituante com o zonamento do Plano de Ordenamento desta área protegida<sup>3</sup>, uma vez que incide sobre áreas não abrangidas por regimes de proteção.
  - c) O Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António (POOCVV)<sup>4</sup> abrange parcialmente a área do PUT, classificando como Solo Urbano (Espaços de Urbanização Programada) a maior parte da área abrangida e classificando como Solo Rústico (Espaço Agrícola)<sup>5</sup> a restante área abrangida, que se tratam de áreas na globalidade qualificadas no PUT como Espaço Habitacional (pontualmente também engloba Espaço de Uso Especial de Equipamento). A subcategoria de Espaço Habitacional do PUT coincidente com os Espaços de Urbanização Programada do POOCVV, cumpre globalmente os parâmetros de edificabilidade preconizados no Anexo 1 desse Plano Especial de Ordenamento do Território. A subcategoria de Espaço Habitacional do PUT coincidente com Espaço Agrícola não se conforma com o POOCVV (é uma subcategoria onde não são admitidos nem existem empreendimentos turísticos).

<sup>1</sup> No concelho de Tavira existem 32 empreendimentos turísticos (16 TER, 7 estabelecimentos hoteleiros, 3 TH, 3 apartamentos turísticos, 1 aldeamento turístico e 2 parques de campismo e de caravanismo) com um total de 6.153 camas/utentes

<sup>2</sup> RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro

<sup>3</sup> Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, aprovado pela RCM n.º 78/2009, de 2 de setembro

<sup>4</sup> Aprovado pela RCM n.º 103/2005, de 27 de junho, alterado pela RCM n.º 65/2016, de 19 de outubro

<sup>5</sup> Nos limites do PUT há pequenas faixas de sobreposição com Espaço Lagunar – áreas complementares da conservação da natureza do POOC

4. A área identificada de Espaço de Uso Especial Turístico não é caracterizada no Relatório e não coincide com empreendimento turístico existente ou projeto de arquitetura ou loteamento apreciado, por estes serviços, tendo em vista à implementação de empreendimento turístico, pelo que se considera que o Relatório do Plano deveria ser completado com a fundamentação da delimitação desta subcategoria de solo, considerando que a fundamentação da previsão de uma área cujo uso específico é considerado compatível com grande parte das qualificações do solo urbano deve ter por base o reconhecimento de vocação turística em linha com a estratégia de desenvolvimento do setor no concelho.
5. O Plano não inclui parâmetros que acautelem a existência de uma dotação mínima de estacionamento, apesar das referências efetuadas no relatório relativas à carência de lugares em parques de estacionamento público, e o PDM de Tavira<sup>6</sup> apenas dispõe de critérios para a dotação de estacionamento de áreas urbanizáveis não abrangidas pelo PGU de Tavira (que contemplava disposições para a dotação de estacionamento). A omissão de parâmetros relativos a estacionamento no PUT pressupõe a aplicação da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, resultando em dotações de estacionamento (referente a serviços) excessivas e desqualificadoras nas classificações de empreendimentos turísticos<sup>7</sup> cuja legislação específica aplicável (Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, alterada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro) não regula a dotação mínima. Deverá acautelar-se, contudo, face às características do presente núcleo antigo consolidado onde é vasto os edifícios com interesse patrimonial (classificado ou inventariado), que seja admitida a dispensa da dotação mínima 'sem prejuízo da legislação aplicável' (que salvaguarda a pronúncia destes serviços). Assim, deverá o PUT incluir no seu articulado parâmetros que regulem a dotação de estacionamento de modo a dar cumprimento à alínea b) do art.º 99.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT).
6. Em relação à análise documental cumpre referir relativamente ao Regulamento:
  - a) Art.º 12.º Clarificar a redação atendendo a que os Espaços Naturais e Paisagísticos de acordo com o art.º 15.º do regulamento, com o relatório do Plano e com o DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, são uma qualificação do solo rústico e não do solo urbano.
  - b) Art.º 13.º Acrescentar um novo número neste artigo que exija, de acordo com as metas de sustentabilidade ambiental da ET27 (ponto 4.2 da parte II da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), os seguintes requisitos ambientais nas operações urbanísticas relativas à implementação de empreendimentos turísticos:
    - Minimização das áreas impermeabilizadas recorrendo a materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores;
    - 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;
    - Eficiência hídrica: reutilização de águas pluviais, de acordo com critérios do PNUA e respetivos instrumentos operativos;
    - Eficiência energética: adoção de medidas mitigadoras dos consumos nos espaços exteriores e nos edifícios, e a utilização de fontes de energia renovável sem prejuízo do disposto no n.º 9 do art.º 31.º do regulamento;
    - Gestão eficiente dos resíduos: adoção de sistema adequado de promoção da reciclagem de resíduos sólidos;
  - c) Art.º 45.º No n.º 1.2 deste artigo, referente aos usos admitidos nos Espaços de Atividades Económicas AE2, considera-se que se deveriam admitir apenas os estabelecimentos hoteleiros e não todas as tipologias de empreendimentos turísticos;

<sup>6</sup> PDM de Tavira aprovado pela RCM n.º 97/97, de 19 de junho, alterado pelo Aviso n.º 24377-B/2007, de 11 de dezembro, alterado por adaptação através do Aviso n.º 25861/2007, de 26 de dezembro, corrigido materialmente pela Declaração de Retificação n.º 1581/2011, de 20 de outubro, e alterado pelo Aviso n.º 7522/2019, de 30 de abril

<sup>7</sup> Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de categorias inferiores a 4\*, restantes modalidades TER, Turismo de Habitação e parques de campismo e de caravanismo

d) Verificou-se um lapso no n.º 6 do art.º 65.º na remissão para o n.º 4 do art.º 30.º.

#### IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se, do ponto de vista do turismo, a emissão de parecer favorável condicionado à proposta de Plano de Urbanização de Tavira, que deverá ser retificado nos aspetos referentes:

Incumprimento de normas legais e regulamentares: ponto 5 e alínea b) do ponto 6 ambos da parte III desta informação


O Plano deve ser ainda retificado considerando as questões de discordância técnica referidas no ponto 4 e na alínea c) do ponto 6 da parte III desta informação.

Alerta-se que o Plano deve ser clarificado corrigindo, nomeadamente, os aspetos ou lapsos identificados nas alíneas a) e d) do ponto 6 da parte III e eventual questão de inconformidade da proposta de plano com o POOC Vilamoura –Vila Real de Santo António, referida na alínea c) do ponto 3 da parte III desta informação.

Propõe-se a introdução do presente parecer na plataforma PCGT.

À consideração superior

22/01/2020

X 

---

Marta Lazana  
arquitecta

Assinado por: MARTA RODRIGUES LAZANA