



município
tavira

RELATÓRIO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE TAVIRA

ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM

FICHA TÉCNICA

TÍTULO:	Relatório do PU de Tavira
DESCRIÇÃO:	Relatório da proposta de elaboração do Plano de Urbanização de Tavira.
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:	Ana Roque Gestão Célia Teixeira Arquitetura Celso Candeias Arqueologia Daniel Santana História Elizabete Coelho Arquitetura Paisagística Inês Faleiro Arquitetura Isabel Domingos Geografia Jaquelina Covaneiro Arqueologia Marco Afonso Informática Nuno David Arquitetura Sandra Cavaco Arqueologia Sílvia Bento Engenharia Civil Tânia Oliveira Arquitetura
VERSÃO:	v.02
FICHEIRO DIGITAL:	Relatório do Plano.pdf

ÍNDICE GERAL

INTRODUÇÃO.....	7
1. ENQUADRAMENTO, CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL.....	9
1.1. ENQUADRAMENTO.....	9
1.2. CONTEÚDO MATERIAL.....	9
2. ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO TURISMO NATURAL E CULTURAL SUSTENTÁVEL	11
2.1. O CONCEITO DE SUSTENTABILIDADE	11
2.2. MODELO URBANO	13
2.3. COMPROMISSO URBANÍSTICO	14
2.4. ZONAMENTO.....	14
2.5. IMAGEM URBANA	15
2.6. TAVIRA, CIDADE CULTURAL.....	16
2.7. INCREMENTO E INCENTIVO À FIXAÇÃO DE POPULAÇÃO	16
2.8. PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO.....	17
3. DINÂMICA SOCIAL E ECONÓMICA.....	18
3.1. POPULAÇÃO	18
3.2. ESTRUTURA ECONÓMICA.....	19
3.3. DINÂMICA URBANA.....	20
4. PROPOSTA URBANÍSTICA E ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO.....	22
4.1. EQUIPAMENTOS	23
4.1.1. Equipamentos de Saúde	23
4.1.2. Equipamentos de Educação	24
4.1.3. Equipamentos de Desporto	24
4.1.4. Equipamentos Culturais.....	25
4.1.5. Equipamentos de Administração	25
4.1.6. Equipamentos de Prevenção e Segurança Pública.....	25
4.1.7. Equipamentos Sociais	26
4.1.8. Recreio e Lazer - Espaços Verdes Urbanos.....	26
4.2. A RIA FORMOSA E A CIDADE	28
4.3. ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA E LAZER.....	28
4.4. PROTECÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO.....	29

4.4.1.	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU)	29
4.4.2.	Identificação das estruturas edificadas a preservar	29
4.4.3.	Identificação dos edifícios morfologicamente e volumetricamente dissonantes	30
4.4.4.	Delimitação de áreas de sensibilidade arqueológica	31
4.5.	INFRAESTRUTURAS	31
4.5.1.	Rede Viária	31
4.5.2.	Percursos Pedonais.....	32
4.5.3.	Estacionamento.....	32
4.5.4.	Rede de abastecimento de água e de águas residuais	33
4.5.5.	Rede de drenagem de águas pluviais	33
4.5.6.	Rede eléctrica	33
4.5.7.	Rede de telecomunicações.....	33
4.6.	CONDICIONANTES	34
4.7.	ZONAMENTO, PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS	35
4.7.1.	Qualificação do Solo - Zonamento.....	36
4.7.1.1.	Espaços Centrais.....	36
4.7.1.2.	Espaços Habitacionais	37
4.7.1.3.	Espaços de Atividades Económicas	37
4.7.1.4.	Espaços de Uso Especial	38
4.7.1.5.	Espaços Verdes	38
4.7.1.6.	Espaços Naturais e Paisagísticos.....	38
4.7.1.7.	Parâmetros e Índices Urbanísticos	39
4.7.2.	Espaços Canal	40
4.7.3.	Infraestruturas e Equipamentos - Zonamento	41
4.7.4.	Imóveis Inventariados - Zonamento	41
4.7.5.	Património Arqueológico - Zonamento	42
4.7.6.	Outros limites de Proteção e Salvaguarda - Zonamento	42

ÍNDICE FIGURAS

FIGURA 1 Como princípio base de um desenvolvimento sustentado para Tavira, temos a proteção e implementação de uma estrutura verde urbana que tire proveito das potencialidades naturais e paisagísticas da envolvente ao núcleo central.	11
FIGURA 2 Tavira tem uma forte relação com o rio e Monte de Santa Maria.	15
FIGURA 3 O PUT entende património como herança de distintos períodos da história, expressões arquitetónicas e contexto cultural, social e económico.	17
FIGURA 4 Áreas a integrar a Estrutura Verde Urbana.	26
FIGURA 5 Espaços públicos em Tavira.	28
FIGURA 6 Edifícios a preservar.	29
FIGURA 7 Edifícios dissonantes existentes no núcleo urbano mais antigo.	30

ÍNDICE QUADROS

QUADRO 1 | Parâmetros e Índices Urbanísticos..... 39

INTRODUÇÃO

O presente relatório constitui a fundamentação técnica para a proposta de Plano de Urbanização de Tavira, adiante designado por PUT, traduzido graficamente pelas Plantas de Zonamento e Planta de Condicionantes.

O Plano Geral de Urbanização de Tavira (PGU) atualmente em vigor foi publicado em 1992, encontrando-se desatualizado e desadequado face às atuais exigências, apresentando também um conjunto de insuficiências e limitações decorrentes, entre outros, da desatualização e falta de pormenor da cartografia sobre a qual foi elaborado.

Neste contexto, impõe-se a necessidade de aprovar um novo instrumento de planeamento e gestão, adequado à realidade atual, que permita o desenvolvimento sustentado e harmonioso da cidade, tendo em consideração os princípios da consolidação, requalificação e reabilitação urbana, associados à salvaguarda e valorização do seu núcleo urbano mais antigo, que se constitui como o principal elemento diferenciador e identitário de Tavira.

A decisão de elaboração de um novo plano remota a 2005, tendo, no entanto, o processo sofrido alguns constrangimentos que atrasaram a sua tramitação. A proposta de plano foi submetida a Conferência de Serviços em 2015, resultando desta a necessidade da sua reformulação.

A entrada em vigor de legislação relacionada com novas exigências em matéria de ordenamento do território e da cartografia de base implicaram alterações profundas à proposta de plano existente, com repercussões consideráveis no processo de elaboração do instrumento de gestão territorial em apreço, as quais provocaram a sua delonga além do expectável e desejado.

O núcleo urbano mais antigo da cidade de Tavira, pelas suas características e pelo património que abarca, constitui-se como um dos principais pilares da sustentabilidade económica e social da cidade e do concelho, sendo a sua preservação uma ação estratégica e inadiável. Nos últimos anos ocorreram neste núcleo diversas transações imobiliárias, maioritariamente por parte de população estrangeira que, aquando da reabilitação do edificado, desconhecendo a identidade do espaço e os elementos arquitetónicos que o caracterizam e valorizam, podem promover irreversivelmente a descaraterização e destruição deste valor inigualável.

Perante esta situação é essencial e premente o Município de Tavira definir regras que lhe permitam controlar adequadamente as intervenções urbanísticas a efetuar no território que gere, sendo para tal necessário aprovar o PUT e torná-lo eficaz.

Para além do importante destino turístico de sol e mar que o concelho de Tavira e a região Algarvia apresentam, Tavira poderá complementar e destacar-se das restantes ofertas turísticas do Algarve oferecendo um turismo cultural e natural de qualidade.

O PUT constitui o quadro urbanístico de referência à Administração Local e ao conjunto de iniciativas promovidas pelos diferentes agentes que intervêm no território: privados e públicos.

A reabilitação do núcleo urbano mais antigo surge como uma operação de elevada importância pela criação de uma rede de espaços públicos interligados, cujos arruamentos deverão servir de circuito aos visitantes, que ao percorrê-los possam observar os edifícios mais emblemáticos da cidade e entender a sua história e contexto evolutivo.

Por outro lado, a reabilitação de espaços confinantes com o Parque Natural da Ria Formosa (PNRF) surge como uma ação que procura uma maior relação e ligação deste à cidade, estabelecendo uma interatividade dos cidadãos com o mesmo.

Tavira é um polo dinamizador de cultura, completado pelas suas zonas balneares, fator indispensável ao seu crescimento e desenvolvimento no setor turístico.

O PUT mais do que um instrumento de planeamento é um mecanismo de gestão das zonas urbanas. Os indicadores urbanísticos e zonamento propostos resultam de uma análise exaustiva sobre a realidade da cidade no que concerne ao edificado, estilo de vida e na visão de uma cidade que sabe conciliar a identidade, património, cultura e modernismo.

Para este plano, gerir o território implica pensar a cidade de Tavira da especificidade do seu núcleo urbano mais antigo à coerência do meio urbano e natural envolvente.

Este será o método tecnicamente mais eficaz para fomentar processos, programas e ações, promovidos pelos diversos agentes públicos e privados de forma integrada.

1. ENQUADRAMENTO, CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

1.1. ENQUADRAMENTO

A área de intervenção deste Plano é a área central da cidade de Tavira, sede do concelho e incide sobre uma área de 304,2 ha.

1.2. CONTEÚDO MATERIAL

O conteúdo material do PUT enquadra-se no disposto do artigo 99.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

1.3. CONTEÚDO DOCUMENTAL

O conteúdo documental do PUT enquadra-se no disposto do artigo 100.º do RJIGT, e é composto por:

Elementos fundamentais

- Regulamento
- Planta de Zonamento, desdobrada em:

Designação	Escala
24.A - Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo	1:5 000
24.B - Planta de Zonamento – Infraestruturas e Equipamentos	1:5 000
24.C - Planta de Zonamento - Outros Limites de Proteção e Salvaguarda	1:5000
24.D - Planta de Zonamento – Imóveis Inventariados	1:5 000
24.E - Planta de Zonamento – Património Arqueológico	1:5 000

- Planta de Condicionantes

Designação	Escala
23 - Planta de Condicionantes	1:5 000

Elementos que acompanham

- Relatório do Plano
- Relatório Ambiental
- Programa de execução e Plano de Financiamento

Elementos complementares

- Fichas do Património Arquitetónico
- Fichas do Património Arqueológico

- Relatório dos Compromissos Urbanísticos
- Relatório de Drenagem de Águas Pluviais – Estruturante
- Relatório de Cartografia
- Mapa do Ruído
- Peças Desenhadas:

Nº	Designação	Escala
01	Enquadramento Regional	1:250000
02	Enquadramento Municipal	1:25000
03	Ordenamento do PDM – Extrato	1:25000
04	Condicionantes do PDM – Extrato	1:25000
05	Outros Instrumentos e Mecanismos de Gestão em Vigor	1:5000
06	Situação Existente	1:5000
07	Compromissos Urbanísticos	1:5000
08	Relevo	1:5000
09	Zonas Inundáveis	1:5000
10	Número de Pisos	1:5000
11	Atividades, Comércio e Serviços	1:5000
12	Equipamentos	1:5000
13	Espaços Públicos de Estadia e Lazer	1:5000
14	Estrutura Verde Urbana	1:5000
15	Imóveis Classificados e em Vias de Classificação	1:5000
16	Áreas de Sensibilidade Arqueológica	1:5000
17	Imóveis Inventariados	1:5000
18	Infraestruturas de Transportes	1:5000
19	Estacionamento	1:5000
20	Rede de Abastecimento de Água	1:5000
21	Rede de Esgotos Domésticos	1:5000
22	Rede Elétrica de Média e Alta Tensão	1:5000

2. ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO | TURISMO NATURAL E CULTURAL SUSTENTÁVEL

2.1. O CONCEITO DE SUSTENTABILIDADE

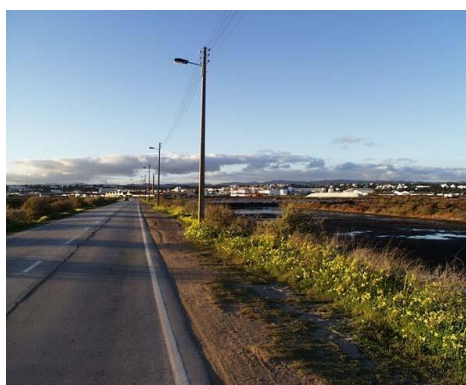


FIGURA 1 | Como princípio base de um desenvolvimento sustentado para Tavira, temos a proteção e implementação de uma estrutura verde urbana que tire proveito das potencialidades naturais e paisagísticas da envolvente ao núcleo central.

A primeira abordagem sobre Sustentabilidade surgiu em 1972 na Conferência de Estocolmo relativa ao “*Ambiente Urbano*”, e sob o lema “*Na terra nada nos pertence*”.

Mais tarde, em 1987 no “*Relatório Brundtland*”, elaborado sob égide das Nações Unidas, o tema é desenvolvido referindo que Desenvolvimento Sustentável assenta sobre três princípios fundamentais: a solidariedade intergeracional, a exploração racional dos recursos naturais e o respeito pela capacidade de regeneração do ambiente. O Relatório define desenvolvimento sustentável como sendo aquele que:

“Satisfaz as necessidades presentes sem comprometer a capacidade de as gerações futuras satisfazerem as suas próprias necessidades”

Antes de se proceder ao enquadramento das propostas do PUT e seu Modelo Urbano faz-se aqui referência à Cimeira do Rio de 1992 sob a égide das Nações Unidas, da qual resultou a “*Declaração do Rio sobre Ambiente e Desenvolvimento*” e a conhecida “*Agenda21*” Desta última, surgem as “*Agenda21 Local*” onde se definiram princípios fundamentais a desenvolver, meios de atingir e necessidades de partilha de experiência, conhecimentos e participação da sociedade civil. Neste documento pode-se ler:

“Agir localmente, pensando globalmente”

O único meio de atingir os objetivos de um desenvolvimento sustentável apenas poderá ser conseguido através de políticas de ordenamento do território à escala local, de modo integrado e contextualizadas regionalmente. Os Municípios, desenvolvendo um ordenamento territorial que respeite os valores e exploração dos recursos naturais.

Em 2000, na “*Declaração de Hanôver*”, resultado do encontro das cidades europeias “*Rumo à Sustentabilidade*”, procurou-se avaliar a evolução e progressos verificados desde a “*Carta de Aalborg*”. Neste documento, pode-se ler:

“(...) trabalhamos para proporcionar maior justiça e equidade social, reduzir a pobreza e exclusão social e melhorar a saúde e o ambiente em geral”.

“Acreditamos que a economia, enquanto conjunto das atividades humanas que transformam os recursos naturais em bens e serviços e que visam satisfazer as necessidades humanas e sociais, deve ser social e ecologicamente eficiente, evitando o consumo desnecessário de recursos não renováveis”.

“Queremos adotar políticas locais que reduzam a “pegada ecológica” da nossa comunidade”.

O amadurecimento e integração do conceito de sustentabilidade na nossa sociedade tem definido como princípios da sustentabilidade:

- As políticas integradas ao nível social, económico e ambiental em sociedades democráticas;
- A participação da comunidade civil, científica, políticos e entidades interessadas;
- A implementação e medidas preventivas ao invés das corretivas;
- O respeito intergeracional;
- O ordenamento do território integrado e contextualizado ao nível regional, nacional e comunitário;
- A proteção e valorização dos valores ambientais, biodiversidade e equilíbrio ecológico.

Tavira enquadra na sua política de desenvolvimento objetivos comunitários e mundiais da melhoria do ambiente e exploração racional dos recursos naturais.

A área do PUT é maioritariamente urbana e consolidada, pelo que as ações e opções de planeamento visam a continuidade morfológica e estrutural da cidade, assim como a preservação do seu património, a valorização da identidade e a sustentabilidade social, económica e ambiental.

O desenvolvimento de Tavira e em particular da área afeta ao plano passa por projetá-la como um produto turístico de elevada qualidade. Este processo dinâmico e que não se esgota na área do plano prevê melhorar a oferta hoteleira, a qualidade dos serviços nos estabelecimentos de restauração e bebidas, a preservação e reabilitação do edificado, a qualificação dos espaços urbanos envolventes, a qualidade urbana, a qualidade dos meios de ligação e integração com as áreas balneares, os produtos artesanais, a oferta cultural, entre outros.

É igualmente claro que o PUT não pode resolver todas as situações ou intervir, regular ou estimular determinadas mudanças e alterações de comportamentos, mas prepara o “suporte físico” em que o homem se movimenta.

A intervenção em Espaços Públicos de Estadia e Lazer irá refletir no futuro a sua importância no reforço da identidade local e referência urbana reforçando a sua função como o ponto de encontro intergeracional e social da população. Não esqueçamos que os mesmos estimulam as atividades económicas locais, incrementando o seu desenvolvimento. São ainda o “chamariz” ao turista e visitante, que procura, numa época marcada pela globalização e perda das identidades locais, a autêntica e verdadeira cidade: as suas gentes, tradições, história, cultura e espaços.

O PUT, é, pois, o resultado do binómio político – técnico que:

“Desempenha um papel impulsionador do processo e implementação de medidas concertadas, que ao mesmo tempo que são formuladas e aplicadas, apelam a uma maior atividade participativa dos cidadãos”.

In Declaração de Hanôver

2.2. MODELO URBANO

As propostas consignadas no PUT têm por elemento central o seu núcleo urbano mais antigo. Esta área é aquela que apresenta a maior concentração de elementos arquitetónicos de interesse a salvar, assim como os espaços públicos mais emblemáticos da cidade.

Tavira foi palco de inúmeros factos históricos que marcaram o seu desenvolvimento urbano, liga-se ao passado através de inúmeros elementos, é uma cidade cuja população nutre uma grande afetividade.

O PUT enquadra e incentiva a reabilitação do parque edificado degradado ou devoluto, mecanismo que, inevitavelmente, atrai população e investimento no setor turístico (imobiliário, comércio, serviços, restauração e bebidas).

As áreas urbanas envolventes ao núcleo urbano mais antigo possuem um importante papel no que concerne ao seu enquadramento paisagístico. Tal salienta a importância de intervenção nestas áreas, assim como justifica a pormenorização que lhes é conferida no regulamento do presente plano.

No regulamento do PUT definem-se critérios que visam destacar Tavira no seu contexto de referência e que assentam, em primeira instância, na qualidade do seu núcleo urbano mais antigo e meio natural envolvente.

2.3. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

A definição da Proposta de Plano identifica como compromissos urbanísticos na área do PUT, os atos administrativos, assumidos pelo município, que consolidam direitos de edificação na esfera jurídica dos particulares. Considerou-se como compromissos urbanísticos:

- Informações prévias viabilizadas;
- Comunicações prévias admitidas;
- Licenças administrativas aprovadas;
- Operações de loteamento aprovadas;
- Operações de loteamento tituladas por alvará ou municipais;
- Certidões¹.

Os registos de todos os compromissos urbanísticos referenciados, à data de novembro de 2019, encontram-se vertidos no Relatório dos Compromissos Urbanísticos e representados cartograficamente na Planta de Compromissos Urbanísticos.

O conjunto de compromissos urbanísticos é fator de influência, a médio e longo prazo, no crescimento da cidade e configuração do território.

Durante o período de elaboração do PUT, foram identificados processos urbanísticos em curso ou pedidos de informação prévia deferidos com relevância no ordenamento e consolidação da malha urbana da cidade e que se identificam na peça desenhada n.º 07 – Compromissos Urbanísticos.

2.4. ZONAMENTO

O zonamento proposto pelo PUT assenta no conhecimento do território, tecido urbano, usos existentes, tipologias e características do edificado, nomeadamente, do seu valor histórico e arquitetónico.

Pela exatidão e elevado grau de conhecimento do território, desagregaram-se as diversas categorias, de acordo com o RJIGT, determinando com exatidão as tipologias do edificado e suas características, usos e demais indicadores.

O zonamento tem uma importância vital na organização e estruturação da cidade. Um zonamento incorreto pode levar à realização de profundas lesões no tecido urbano, bem como facilitar a instalação de usos incompatíveis com o habitacional ou prejudiciais ao correto funcionamento da cidade.

¹ As Certidões 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.

O ato de propor o zonamento do território é, acima de tudo, o resultado do cruzamento das análises e propostas setoriais, elaborado de modo integrado e numa visão de conjunto para a cidade.

2.5. IMAGEM URBANA

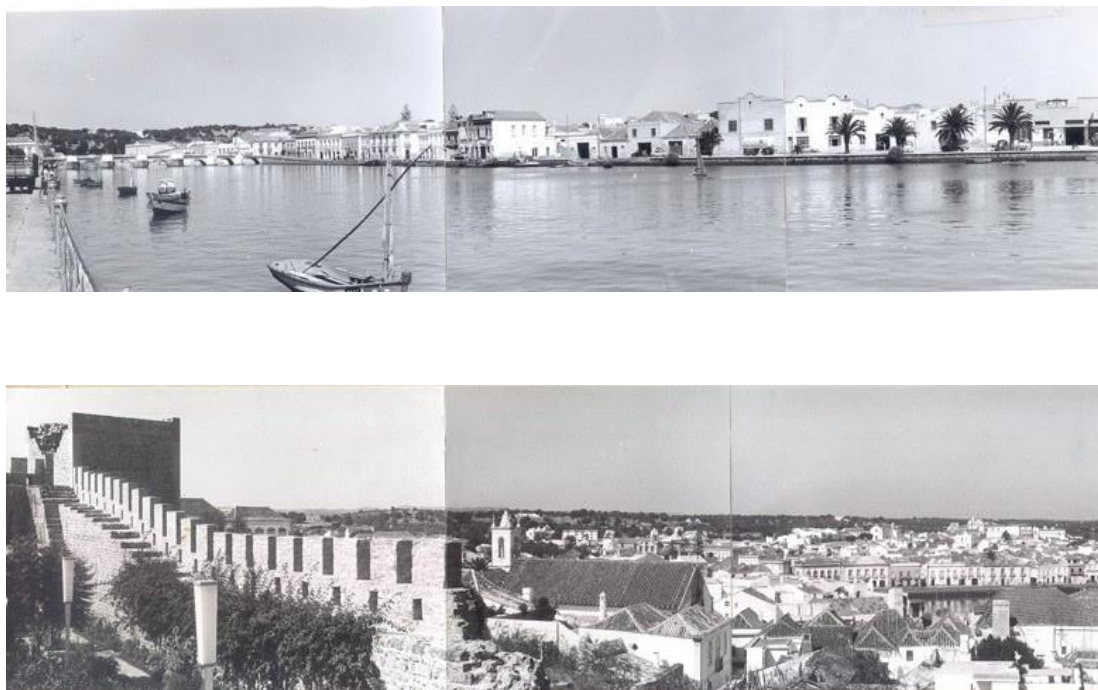


FIGURA 2 | Távira tem uma forte relação com o rio e Monte de Santa Maria.

A imagem urbana, como foi dito anteriormente, resulta do cruzamento de diversos fatores físicos e psicológicos.

No diagnóstico realizado, foi possível detetar situações que contribuem para a deterioração e desqualificação do espaço urbano, assim como enormes potencialidades paisagísticas e patrimoniais da área em estudo.

As medidas nas diversas vertentes, sejam o património, mobilidade, tráfego ou outras, contribuem todas conjuntamente, embora em setores distintos, para a melhoria da imagem urbana da cidade.

A melhoria da imagem urbana e do conforto ao peão são dois elementos decisivos para o sucesso de Távira como espaço turístico de referência. Esta é aliás, a proposta base de desenvolvimento económico e social apontada pelo PUT, no seguimento de outros estudos já realizados.

2.6. TAVIRA, CIDADE CULTURAL

A cidade de Tavira é um destino turístico com características ímpares na região do Algarve. O investimento público e privado no património material, imaterial e natural da cidade, contribui para o incremento e desenvolvimento das atividades inerentes a uma oferta turística de qualidade e diversificada.

O turismo cultural nasce das características próprias da cidade: o seu vasto património histórico e arquitetónico, as suas tradições, festas e eventos culturais. A sua dinamização e promoção são fatores essenciais a uma crescente atratividade nacional e internacional, impulsionadora do crescimento económico.

Neste sentido, dever-se-á intervir de forma integrada e articulada em vários domínios, que permitam potenciar, dignificar e enaltecer os elementos referidos, nomeadamente através das seguintes ações complementares:

- **Intervenção nos espaços públicos através da sua reabilitação;**
- **Melhoria contínua dos serviços municipais;**
- **Continuação da promoção da acessibilidade.**

Com pequenas intervenções no espaço público irão se estabelecer percursos e acontecimentos, que ligarão o núcleo urbano mais antigo com os equipamentos coletivos situados ao seu redor e com a Ria Formosa.

Outro aspeto que se poderá desenvolver no âmbito de um turismo cultural é o desenvolvimento dos objetivos e das ações a preconizar na cidade com o Parque Natural da Ria Formosa (PNRF). Parte das salinas poderá ser visitável com um percurso guiado, e que permite aprender o processo de salinização e promoção dos produtos daí originados, como a flor de sal.

A cidade deverá oferecer uma variedade de serviços e equipamentos fortemente ligados entre si e em particular ao núcleo urbano mais antigo, reforçando sempre a sua interligação.

2.7. INCREMENTO E INCENTIVO À FIXAÇÃO DE POPULAÇÃO

A fixação de população na área do PUT tem particular relevância no núcleo urbano mais antigo, sendo este o principal cartão-de-visita da cidade, e é nele que pulsa o seu coração.

Se o aumento da ocupação turística sazonal, bem como de residência permanente de cidadãos estrangeiros, tem promovido o desenvolvimento de atividades económicas, à que atrair e estabelecer condições que permitam a fixação da população.

O município pretende concretizar três objetivos primordiais:

- Continuar a promover a reabilitação do parque edificado (para o efeito o município delimitou uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), que coincide na generalidade com o núcleo urbano mais antigo e que pretende, através de incentivos potenciar e dinamizar todo este processo);
- Promover a requalificação do espaço público;
- A dotação na cidade de condições atrativas à implementação de atividades económicas que, consequentemente, fomentem a criação de emprego.

Estas ações terão obviamente repercussões positivas na restante área do plano.

A proposta do PUT e elementos que o constituem atendem a atuais padrões de conforto dos cidadãos, nesse sentido pretende-se fomentar a qualidade construtiva das habitações, a eficiência energética, melhor mobilidade e acessibilidade e comércio e serviços de proximidade e qualidade.

Os projetos de intervenção no núcleo urbano mais antigo devem ser agilizados, prevendo menores prazos de resposta às solicitações dos requerentes, minimizando os custos associados à burocracia e pagamento de taxas, bem como o apoio de técnicos municipais no acompanhamento das operações urbanísticas em curso.

2.8. PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO



FIGURA 3 | O PUT entende património como herança de distintos períodos da história, expressões arquitetónicas e contexto cultural, social e económico.

O PUT desenvolve um vasto conjunto de medidas que incrementam a proteção e valorização do património, em particular no núcleo urbano mais antigo.

A menção de Património no PUT respeita a expressões artísticas e contextos históricos, sociais e económicos dos períodos construtivos que antecedem a delimitação da Vila a Dentro até aos nossos dias. Quando se fala em património, o mesmo não se esgota no património classificado e/ou nos edifícios notáveis e mais emblemáticos da cidade. Abrange também aqueles que, sem interesse isolado, o apresentam no conjunto que integram, abrangendo diversos elementos de interesse a salvaguardar, mesmo que de grande simplicidade. O PUT considera ainda o património arqueológico existente e potencialmente existente, estabelecendo critérios para a implementação do acompanhamento técnico adequado.

Conjuntamente com as medidas de proteção e valorização do património edificado, onde se incluem as medidas de inventariação e o controlo sobre as ações de intervenção na sequência de operações urbanísticas passíveis de ser realizadas no parque edificado, com vista a uma mais-valia urbana que corresponderá à sua valorização como elemento arquitetónico e de referência para a dinâmica social e económica do espaço público e cidadãos.

A imagem urbana advém de um vasto conjunto de variáveis, visíveis ou não, mas que conjugadas incutem reações aos seus habitantes e visitantes.

3. DINÂMICA SOCIAL E ECONÓMICA

3.1. POPULAÇÃO

O conhecimento da dinâmica demográfica permite ao planeador refletir sobre a tendência para o futuro próximo e, conseqüentemente estabelecer um adequado modelo de ordenamento e de estruturação do território.

Na cidade de Tavira a população residente, na última década em que existem dados estatísticos verificou-se uma variação positiva. Pese embora não disponhamos de dados estatísticos que nos permitam aferir o real crescimento desta população na área do plano, é facilmente verificável que existiu nos últimos anos fortes investimentos, em particular na área do núcleo urbano mais antigo, e como tal os próximos censos vão permitir conhecer esta realidade.

No que respeita à densidade populacional a análise efetuada através das subsecções estatísticas permite verificar uma menor densidade populacional no núcleo urbano mais antigo, em contraponto com as áreas periféricas a este com elevadas densidades.

Neste contexto, conclui-se que na área abrangida pelo PUT, a dinâmica demográfica tende a evoluir positivamente, devendo conseqüentemente o modelo territorial deste plano criar condições para acompanhar

esse crescimento e, paralelamente, seguir uma estratégia que vise potenciar o desenvolvimento sustentado deste aglomerado populacional.

3.2. ESTRUTURA ECONÓMICA

Numa análise sobre as atividades económicas, é importante referir que a área em estudo se trata de uma zona urbana praticamente consolidada, pelo que não existe uma presença efetiva de todos os setores de atividades económicas. Estamos perante uma área marcadamente de comércio e serviços, logo o setor terciário é o dominante.

Embora as consequências de um plano de urbanização sobre as atividades económicas existentes sejam difíceis de avaliar, é certo que o ordenamento do espaço pretenderá responder às necessidades de solo geradas pelas atividades económicas e, simultaneamente, induzir as mais adequadas para as áreas em causa, já que as propostas urbanísticas e a oferta de solo para construção podem estabelecer um quadro atrativo para o investimento económico.

Os objetivos são, por um lado, satisfazer as necessidades básicas da população local, adequando algumas das atividades aos novos padrões de consumo, e por outro criar as condições necessárias a um maior investimento por parte dos agentes económicos.

Com base no diagnóstico, na realidade socioeconómica na área do PUT, é imprescindível não descurar alguns aspetos que poderão ser vitais para a orientação das ações de intervenção nesta matéria:

- A modernização da base económica de Tavira é fundamental para o seu desenvolvimento, cabendo à autarquia um papel importante no sentido de incentivar e criar as respetivas condições, associando-se a entidades económicas, financeiras e outras com vocação empresarial que queiram investir nesta área;
- A reconversão das atividades económicas existentes, no sentido de modificar os seus processos de produção, para mais modernos e competitivos, terá que passar por uma mudança de mentalidades, por uma adequada formação profissional e por apoios financeiros;
- Qualificar urbanisticamente as expansões periféricas. A melhoria da qualidade de vida depende do equilíbrio do crescimento urbano, que deverá ter em consideração a integração de áreas de atividades económicas nas zonas residenciais, o tratamento do espaço público e a melhoria da qualidade do desenho urbano das novas expansões;
- As condições ambientais, patrimoniais e culturais, constituem uma vantagem estratégica e uma garantia de identidade futura. Neste contexto, é necessário não descurar a reabilitação do núcleo urbano mais antigo, a manutenção e requalificação do património edificado, bem como a valorização do espaço público existente;

- Algumas atividades menos dignificantes de um espaço urbano de qualidade, devem ser alvo de uma estratégia de realocação e libertação de espaços para novas atividades, que acrescentem valor e funcionalidades.

A atividade económica abrange um conjunto de ramos de atividade agrupados em três grandes setores: primário, secundário e terciário.

Setor Primário

Ao nível do setor primário, na área de intervenção do PUT, apenas será de referir a presença de infraestruturas ligadas à atividade piscatória. Apesar de fazer parte da sua tradição histórica, a importância da pesca na cidade de Tavira tem vindo gradualmente a decrescer. No entanto é necessário garantir a modernização destes espaços, como sejam: o porto de atracação de embarcações de pesca e apoios de pesca.

Setor Secundário

A concentração industrial localizada, fora da área do PUT, em Santa Margarida, objeto de Plano de Pormenor, é a solução viável e concreta, a partir da qual se pode proporcionar e incentivar a polarização e concentração, neste espaço, de grande parte das unidades industriais e de armazenagem do concelho (não compatíveis com espaços habitacionais, de comércio, serviços e turísticos).

Setor Terciário

O terciário é o setor-chave no desenvolvimento económico e urbanístico desta área. Entende-se ser necessário criar condições atraentes para a instalação de agentes económicos, incentivando a modernização e o melhor funcionamento das atividades existentes:

- O comércio e serviços, juntamente com o turismo são os vetores económicos e estruturais com grandes potencialidades nesta área. Urge definir uma estratégia de consolidação do setor existente, considerando a oferta e a procura.

É de salvaguardar que as diretrizes a adotar para este setor deverão respeitar a identidade sociocultural da área e terão obrigatoriamente que se encontrar articuladas com os planos em vigor, dos quais se destacam:

- “Estratégica para o Turismo 2027”;
- “Programa Operacional Regional do Algarve 2014-2020”;
- “Plano Intermunicipal - Algarve 2030”.

3.3. DINÂMICA URBANA

A atuação ao nível da estrutura funcional é determinante no sentido de sensibilizar e criar as condições necessárias para a atuação dos agentes económicos, visando o incremento de novas funções ou melhoria das

já existentes, contribuindo deste modo, para a elevação do nível de qualidade da oferta existente e, devendo este processo atuar como efeito multiplicador na economia da área.

É de salvaguardar que ao revitalizar a estrutura funcional de uma dada área, se pretende atribuir-lhe uma nova qualidade urbana, respeitando a sua identidade própria, de acordo com o diagnóstico da estrutura funcional e da sua interação com outros pontos constantes no presente relatório, na leitura e perceção da cidade.

Neste contexto, sugere-se as seguintes recomendações:

Comércio e serviços

O comércio predominante, tanto ocasional como especial, apresenta localizações claras na cidade – eixos principais e estruturantes da cidade.

É de referir que a proximidade territorial de funções relacionadas com o comércio e serviços, beneficiam vantajosamente da sua capacidade de atração, podendo esta ser uma forma de intervenção adequada à revitalização de algumas áreas da cidade, tornando-as mais atrativas à localização de outros estabelecimentos, e potenciando os já existentes.

Apesar da área do plano apresentar maior número e diversidade de unidades comerciais e de serviços, relativamente a outras áreas, nota-se, no entanto que existe apenas um “centro urbano”, cujas funções são complementares, contribuindo para uma grande dinamização e variedade na oferta de bens.

De notar que esse “centro urbano”, ao qual são atribuídas características de diversificação funcional, insere-se na totalidade no núcleo urbano mais antigo de Tavira. De referir, no entanto, fora da área do núcleo urbano mais antigo, o eixo designado por Av. Dr. Mateus Teixeira de Azevedo, a Av. Dr. Eduardo Mansinho e Rua Álvaro de Campos, como áreas complementares e de concentração de comércio e serviços.

A existência de algumas grandes superfícies, nomeadamente hipermercados e de um grande complexo comercial que inclui área comercial, hipermercado, área de cinema e área de restauração - o “Grand Plaza Tavira”, contribui como complementaridade e de diversificação ao comércio tradicional existente no núcleo urbano mais antigo.

Os atuais modelos económicos implicam exigências urbanísticas para o seu funcionamento, às quais os “centros históricos” não conseguem corresponder por apresentarem dificuldades de acessibilidade e de estacionamento, no entanto estes espaços periféricos possibilitam à área do núcleo urbano mais antigo da cidade, novas funcionalidades e atividades económicas mais adequadas às suas características.

O núcleo urbano mais antigo, pela sua importância cultural e patrimonial, necessita de um esforço de valorização, que deverá passar pela intervenção na atividade comercial e pela criação de condições para a sua dinamização, seja na recuperação de alguns edifícios, no processo de pedonização já efetuado de algumas ruas, no reordenamento da circulação rodoviária no centro da cidade, etc.

É necessário ter presente que as formas de comércio tradicional, quer pela sua presença física, quer pelo significado do seu padrão espacial, têm uma grande importância em termos culturais pelo que a sua revitalização contribui decisivamente para a preservação das memórias locais.

Em síntese, uma política de urbanismo comercial deverá ser o reflexo das necessidades dos diferentes agentes económicos, intervenientes no processo, tendo em consideração as mudanças das necessidades dos consumidores, dos comerciantes e do ambiente urbano.

Não se pretende condenar determinadas formas de comércio, que porventura servem melhor a população ativa nos dias de hoje, mas sim, encontrar estratégias para viabilizar as formas comerciais mais sacrificadas neste processo, evitando-se deste modo, a desertificação funcional das áreas onde se inserem.

No entanto, não podemos negligenciar o facto de ser necessário restringir a ocupação por parte do comércio e serviços, não compatíveis com o uso habitacional, no núcleo urbano mais antigo da cidade, criando incentivos à realocação destes para as zonas em consolidação da cidade, salvaguardando deste modo, a sua identidade ambiental, patrimonial e cultural. Neste sentido, é premente qualificar urbanisticamente as expansões periféricas, dotando-as de melhor tratamento do espaço público, melhoria da qualidade do desenho urbano e intensificando/diversificando nestas áreas as atividades económicas.

Um outro aspeto relevante é a ocupação do espaço público que deve estar ordenado, contido e adequado em função do espaço público em que se insere, assim como o mobiliário urbano deve garantir uma correta integração estética.

Indústria e Armazéns

As indústrias assumem um papel quase insignificante na caracterização do solo urbano de Tavira.

Contudo, conforme anteriormente referido, a realocação das pequenas indústrias, oficinas de reparação e armazéns existentes no centro da cidade, para o Parque Empresarial de Tavira, ou em áreas periféricas da cidade que em sede de revisão do PDM venham a ser consideradas adequadas para o acolhimento, é uma solução viável e adequada, tendo em vista, retirar estas funções do centro nevrálgico da cidade, podendo proporcionar-lhes mais espaço, melhores condições de trabalho, melhores acessibilidades e infraestruturas de base, imprescindíveis para o seu adequado funcionamento.

4. PROPOSTA URBANÍSTICA E ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

O PUT, em sintonia com as propostas desenvolvidas no âmbito do processo de revisão do PDM, pretende contribuir de forma significativa para a concretização dos seguintes objetivos estratégicos:

- a) Qualificar a cidade de Tavira e reforçar as suas funções de centro urbano no contexto municipal e regional;

- b) Promover operações de reconversão urbanística de elevado impacto na imagem da cidade, na sua funcionalidade e na oferta de melhores equipamentos de utilização coletiva, dando prioridade às operações de maior sustentabilidade económica em parceria com outros agentes públicos ou privados;
- c) Promover a reabilitação de edifícios e de espaços públicos de estadia e lazer, sobretudo no núcleo urbano mais antigo;
- d) Adequar as regras de gestão urbanística à realidade do Tecido Urbano existente.

4.1. EQUIPAMENTOS

O diagnóstico permitiu-nos elucidar da realidade do concelho, e em particular da área do PUT, relativamente à oferta de equipamentos existente e às necessidades e carências que se fazem sentir na prestação dos serviços analisados e considerados imprescindíveis à população.

Como referido anteriormente, a área do PUT encontra-se praticamente consolidada, existindo poucas áreas que possam ser alocadas à programação municipal de novos equipamentos que possibilitem satisfazer as necessidades e carências da população, ainda que se verifique que ao nível dos equipamentos de utilização coletiva a oferta é adequada.

Na qualificação do solo na área do PUT foram delimitadas áreas destinadas a Espaços de Uso Especial – Equipamentos, correspondem aos espaços atuais existentes. Contudo, e face ao município dispor de alguns prédios urbanos, não inviabiliza, que no futuro possam vir a ser alocados à execução de novos equipamentos, apesar de não integrar essa qualificação do solo.

4.1.1. Equipamentos de Saúde

O progressivo envelhecimento da população, com tendência a aumentar no horizonte do plano, exige uma assistência médica adequada de forma a poder satisfazer cabalmente as necessidades das classes etárias de maior idade.

Dado o alargamento da rede de equipamentos de saúde de Tavira, nomeadamente com a concretização da ampliação já efetuada no centro de saúde, e atendendo à cobertura satisfatória desta rede, considera-se que não existem carências na área do PUT. Contudo, admite-se que existe a necessidade de serem reavaliadas valências e modo de funcionamento deste equipamento, por forma a garantir proximidade de assistência médica à população.

Também deve ser estudado, em face do envelhecimento da população, o alargamento a novas valências que permitam um apoio especializado a esta população, como na área do PUT, a área de solo disponível é bastante

limitada, dever-se-á no âmbito da revisão do PDM, equacionar propostas que visem satisfazer estas necessidades.

Na análise dos equipamentos de saúde e da sua oferta é importante referir o papel de complementaridade que serviços de saúde privados podem oferecer à população. Na área do PUT, atualmente existem algumas unidades privadas de saúde, no entanto, é entendimento da equipa técnica que no futuro este setor se poderá desenvolver e representar um importante vetor de desenvolvimento.

4.1.2. Equipamentos de Educação

A progressiva qualificação da população jovem, ao nível de escolaridade, suscita a necessidade de ir ao encontro das expectativas futuras da população destas faixas etárias. Neste sentido, apesar da inexistência de problemas e carências ao nível do ensino básico e secundário, os serviços dos equipamentos existentes devem corresponder sempre às necessidades e solicitações sentidas pela sua população escolar – quer em termos de material, tecnologia e/ou condições pedagógicas.

Nos últimos anos tem existido por parte da ação municipal, um investimento significativo na melhoria das condições dos equipamentos escolares, quer em termos da melhoria das cantinas e refeitórios, no apetrechamento tecnológico, ou na requalificação dos edifícios, de forma a garantir melhores condições pedagógicas.

Recentemente foi construído um novo equipamento escolar, que veio substituir um outro que já não reunia condições adequadas de um ensino que se quer de excelência.

4.1.3. Equipamentos de Desporto

É de destacar a boa prestação das iniciativas municipais de promoção da atividade desportiva e a franca adesão da população. O diagnóstico efetuado conclui que os equipamentos desportivos existentes na área do PUT se encontram ligeiramente abaixo dos níveis ideais, conforme as normas para a programação de equipamentos coletivos de desporto da DGOTDU.

Não obstante, não podemos negligenciar o facto de se tratar de um indicador de referência, e tal como referido, a programação deste tipo de equipamento não deve ser rígida e absoluta, mas sim flexível e sensata, sob pena de estarmos a sobredimensionar a área desportiva, criando estruturas sem procura/utilização, e com elevados custos de manutenção para o município.

Também serão de destacar as excelentes condições locais para a prática desportiva ao ar livre e a tradição associada ao ciclismo.

Neste sentido, propõe-se uma maior articulação entre espaços verdes e equipamentos desportivos de proximidade, disponibilizando essas áreas para a prática de desporto informal, possibilitando por um lado, uma maior qualificação do ambiente urbano e por outro, um estímulo à manutenção da condição física e ao envelhecimento ativo da população.

4.1.4. Equipamentos Culturais

Com vista à revitalização de atividades e práticas culturais que fazem parte da identidade local encontram-se já programados um conjunto relevante de equipamentos culturais, nomeadamente o Centro Interpretativo das Ruínas Fenícias e o cineteatro António Pinheiro (este já em fase de obra).

No sentido de apoiar e complementar esta dinâmica, é proposta a criação e divulgação de percursos culturais temáticos – périplos culturais, contemplando os equipamentos culturais existentes e previstos, articulando-os com circuitos onde possam ser apreciados ambientes naturais, patrimoniais e arquitetónicos de relevo e destaque. Esta proposta permite de uma forma clara e simples dar a conhecer ao visitante toda a riqueza cultural e patrimonial desta área.

4.1.5. Equipamentos de Administração

Ao nível de equipamentos da administração a oferta é adequada, carecendo de alterações pontuais com vista a garantir melhor acessibilidade, conforto e dotar os mesmos de recursos tecnológicos atuais.

Atendendo à união das freguesias de Santa Maria e de Santiago, os respetivos serviços deverão ser relocados e congregados num único edifício, que reúna as condições adequadas à prestação de um serviço cada vez mais exigente e que se quer próximo do cidadão.

4.1.6. Equipamentos de Prevenção e Segurança Pública

Atendendo aos níveis de serviço atuais dos equipamentos de prevenção e segurança pública, na área do PUT, apenas se antevê a necessidade de relocar os serviços municipais de proteção civil em novas instalações, que reúnam condições adequadas ao exercício das suas funções. No entanto, não se vislumbra que a melhor localização para servir um concelho com uma área territorial bastante significativa, seja permanecer no núcleo urbano mais antigo da cidade, ou na área do plano.

4.1.7. Equipamentos Sociais

Na área em estudo, existe uma grande concentração de equipamentos sociais com as mais variadas valências.

No concelho de Tavira ocorreram, nos últimos anos, investimentos em equipamentos sociais de natureza ampla, utilizando como recurso o financiamento público e privado, no entanto, um plano de urbanização não é o instrumento de gestão territorial mais adequado para programar a componente de equipamentos sociais, valências e serviços ao cidadão que estes devem prestar.

É necessária uma perspetiva global, por forma a aumentar a eficiência dos recursos, a mesma será planificada em sede de revisão do PDM.

4.1.8. Recreio e Lazer - Espaços Verdes Urbanos

Os espaços verdes urbanos assumem um importante papel nas políticas municipais, enquanto áreas de recreio, lazer e desporto informal, imprescindíveis para a qualidade de vida da população, particularmente em áreas consolidadas como a deste plano. Estas áreas assumem funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística coincidindo, no todo ou em parte, com a estrutura ecológica municipal.

Na planta nº 14 dos elementos que acompanham este plano, é possível identificar a delimitação da estrutura verde urbana.



FIGURA 4 | Áreas a integrar a Estrutura Verde Urbana.

O PUT apresenta-se como instrumento privilegiado para propor uma estrutura verde urbana na zona central da cidade, salvaguardando a sua ligação à envolvente.

A delimitação de uma estrutura verde que reforce a rede ecológica da cidade pretende um enquadramento verde envolvente que penetre no tecido urbano de modo tentacular e contínuo, criando-se a ideia do *continuum naturale* ou Corredores Verdes, num sistema arterial, assumindo diversas formas e funções que

vão desde o espaço de proteção, o de recreio e lazer, ao associado a equipamentos ou simplesmente o de enquadramento paisagístico, em articulação aos espaços de produção agrícola e à proteção e integração das linhas ou cursos de água com os seus leitos de cheia e cabeceiras, assegurando-se as principais funções da paisagem natural.

Em relação à Estrutura Verde Secundária, e dada a carência de espaços públicos comuns para recreio e lazer, será urgente a reconversão/criação de praças, largos, ruas e pequenos jardins públicos que se assumam como espaços estruturantes do tecido urbano e da vivência da população. Este objetivo deverá ser concretizado tanto através da criação de novos espaços como da recuperação dos existentes e da sua ligação através de corredores verdes, integrando caminhos de peões, de bicicletas e arborização de rua.

Uma estratégia de qualificação e de promoção dos espaços públicos é essencial para a cidade se tornar atrativa. Para além disso, o clima quente e ameno proporciona a larga utilização de espaços exteriores, incluindo no período noturno. O município tem promovido a requalificação de vários espaços emblemáticos da cidade (praças, largos e ruas), reforçando o carácter pedonal e visando uma rede viária mais sustentável.

Num clima marcadamente mediterrâneo com as características de Tavira, é fundamental a proteção dos cidadãos transeuntes pelos arruamentos da forte e persistente insolação.

A arborização dos arruamentos torna-se assim como uma importante ação que promove a qualidade de vida urbana, melhorando significativamente o ambiente e características de conforto locais, através da regulação da temperatura, insolação e contribuindo ainda para a purificação do ar.

Por outro lado, melhora o enquadramento visual e urbano das edificações morfologicamente dissonantes. Este facto é de maior importância nos arruamentos e zonas urbanas mais recentes, que cresceram desordenadas e desprovidas de qualidade urbanística.

A criação de corredores verdes apoiados na arborização de ruas pode, de forma integrada, unificar e estruturar uma rede entre os diferentes espaços públicos e verdes, existentes ou propostos.

O PUT pretende assim criar um conjunto de alinhamentos com os objetivos acima mencionados. Para o efeito, pretende-se preferencialmente a arborização de ambos os lados, nas Rodovias de Acesso Local, com a exceção de determinados arruamentos no núcleo urbano mais antigo de Tavira que, por questões de insuficiência de espaço não seja possível. As espécies a plantar deverão ser predominantemente autóctones, de folha perene e adequadas à função urbana, que tenham em consideração questões de natureza de saúde pública e manutenção da limpeza do espaço público e privado.

4.2. A RIA FORMOSA E A CIDADE

O PNRF é entendido como “uma mais valia” para a cidade de Tavira. A importância da sua biodiversidade e beleza natural poderão funcionar para a captação de promotores privados e públicos no sentido de promover a sua exploração turística sustentável e gerar fundos para a proteção e valorização do próprio Parque Natural, criação de emprego e reforço de Tavira como polo dinamizador turístico e atividades recreativas, lazer, náuticas e culturais no contexto algarvio.

A sua existência permite a valorização ambiental e paisagística da cidade, sendo outro fator positivo para o desenvolvimento e promoção da sua imagem.

A área do PUT encontra-se parcialmente integrada no PNRF, mas a classificação e qualificação do solo não é conflituante com o zonamento da área do PNRF, uma vez que incide sobre **áreas não abrangidas por regimes de proteção**.

4.3. ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA E LAZER



FIGURA 5 | Espaços públicos em Tavira.

Estes espaços, embora sejam na sua maioria pavimentados, encerram importância no contexto urbano da cidade quando apresentam uma ou mais funções urbanas, seja cultural, convívio social, descanso ou conforto.

Estes espaços devem ser arborizados, contribuindo para o reforço da estrutura verde, e possuir funções complementares aos parques urbanos e jardins públicos. O PUT pretende a requalificação de um conjunto de espaços públicos que possam receber um conjunto de manifestações sociais e culturais, que envolvam os habitantes e confirmem um maior dinamismo e vivência urbana intergeracional.

4.4. PROTECÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO

4.4.1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU)

A delimitação da ARU, para efeitos de aplicação das disposições constantes em regulamento, foi definida com base numa extensiva análise morfológica da cidade.

Prevêem-se indicadores urbanísticos que procuram controlar as diversas operações urbanísticas a realizar, facilitando projetos, sua análise e deferimento. Estabelecem-se regras de intervenção que orientam a realização de obras onde se atende ao património e à imagem urbana envolvente.

Pretende-se qualificar as edificações de exigências construtivas e habitacionais contemporâneas, não inviabilizando operações urbanísticas de interesse relevante para a cidade.

4.4.2. Identificação das estruturas edificadas a preservar



FIGURA 6 | Edifícios a preservar.

Os edifícios a preservar correspondem ao conjunto de imóveis a salvaguardar, cuja classificação, por apresentarem um valor arquitetónico de destaque e em muitos casos singular, deverá ocorrer prioritariamente. A sua identificação decorre da análise e diagnóstico efetuados na área em apreço.

Para estes imóveis, o PUT propõe em regulamento um vasto conjunto de disposições que devem reger as ações e operações urbanísticas passíveis de se desenvolver.

Inclui todos os edifícios inventariados com qualidades artísticas, urbanas e arquitetónicas ou de valor histórico e cultural, bem como os que, pela sua integração e contextualização na envolvente, tipologias construtivas, elementos construtivos e compositivos da construção, nomeadamente: platibandas, coberturas (telhados de tesouro), chaminés, cunhais, socos, beirados, cornijas, vãos, caixilharias, guardas, consolas das varandas, cantarias, molduras, entre outros, que sejam de interesse salvaguardar.

Este conjunto de características confere a estas edificações identidade e destaque relativamente aos restantes, justificando-se por isso a sua inventariação, sendo a sua predominância no núcleo urbano mais antigo.

Os imóveis inventariados vêm complementar os já classificados.

A área do plano é bastante rica no seu património arquitetónico e se, para os imóveis classificados existem normas de proteção identificadas na legislação aplicável, a importância da inventariação dos outros é fundamental para manutenção das características do conjunto arquitetónico existente.

4.4.3. Identificação dos edifícios morfologicamente e volumetricamente dissonantes



FIGURA 7 | Edifícios dissonantes existentes no núcleo urbano mais antigo.

O impacto de construções dissonantes na área do plano, em particular no núcleo urbano mais antigo (desadequados volumétrica e morfologicamente das construções envolventes) contribui negativamente para o enquadramento paisagístico da cidade.

Com este plano pretende-se contribuir para que situações destas no futuro não sejam possíveis. Em relação aos edifícios atuais, como os identificados na figura 7, as intervenções em espaço público devem contribuir no sentido de minimizar esses impactos.

4.4.4. Delimitação de áreas de sensibilidade arqueológica

O plano procede à identificação de Áreas de Sensibilidade Arqueológica, estas surgem com o intuito de proteger, salvaguardar, conservar, estudar e valorizar o património arqueológico em futuras operações urbanísticas que envolvam o revolvimento do solo.

São identificadas três áreas de sensibilidade arqueológica, com graus de proteção distintos, tendo por base estudos e conhecimento da ocupação humana na área do PUT, quer seja a partir de registos cartográficos, documentos históricos, descobertas arqueológicas entre outros elementos.

A definição destas áreas procura enquadrar os princípios fundamentais do conhecimento, identificação, proteção, salvaguarda e valorização do património cultural para as gerações futuras.

Para uma salvaguarda eficaz do património é fundamental proceder a um acompanhamento contínuo, assegurando a inventariação e estudo dos achados e vestígios descobertos.

O património arqueológico integra os depósitos estratificados, estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens móveis e monumentos de outra natureza, bem como o respetivo contexto, quer estejam localizados em meio rural, em meio urbano, no solo, no subsolo, em meio submerso, no mar territorial ou na plataforma continental.

4.5. INFRAESTRUTURAS

4.5.1. Rede Viária

A Rede Viária é hierarquizada de acordo com as características e circulações pretendidas no interior da cidade e está fortemente coordenada e sistematizada com a ER125.

O objetivo ao nível da estruturação da rede viária é proporcionar a diminuição do tráfego de passagem pelo centro da cidade, por forma a disponibilizar estas áreas ao peão.

Dado o crescente número de veículos ligeiros que entram na cidade, até por quem nos visita, é urgente intervir neste campo, repensando a rede viária, circulações e estacionamento, sempre aliadas ao aumento da oferta de transporte público.

A área do plano não compreende a totalidade da cidade, nem das suas áreas periféricas, nas quais num instrumento de gestão territorial mais abrangente poderá enquadrar melhor e formular novas soluções, de forma a atingir o que é proposto neste plano, em suma, menos circulação automóvel na área central da cidade, rede distribuidora bem definida e bolsas de estacionamento periféricas, aliadas a soluções de mobilidade suave.

O núcleo urbano mais antigo funcionará melhor se tiver apenas a circulação de veículos estritamente necessária, deixando o espaço público o mais livre possível, para ser passeado e apreciado.

Apesar de não se propor uma rede de ciclovias para a cidade, tal não significa que não seja desejável o uso de bicicletas como meio de transporte, devendo ser incentivada a sua utilização pelas diversas vantagens que acarreta, disciplinando o seu estacionamento no núcleo urbano mais antigo, na área central e nas áreas de concentração de comércio e serviços. O mesmo se aplica à dinamização de mais pessoas passearem a pé na cidade e se deslocarem do mesmo modo, nas diversas atividades que realizem.

Os espaços mais nobres da cidade devem ser fruídos e aproveitados com o menor número de veículos a circular e estacionados junto deles. Deste modo, existirá um melhor ambiente e áreas mais agradáveis e seguras. Deve ser promovida circulação a pé, em bicicleta e em transportes públicos.

4.5.2. Percursos Pedonais

O reperfilamento de parte das vias integradas nas Rodovia Distribuidora e de Acesso Local, bem como os perfis propostos para as novas vias inseridas nesta hierarquia a construir, irão permitir a melhoria substancial da mobilidade, conforto e segurança pedonal, com a previsão de passeios, arborização e mobiliário urbano de acompanhamento.

Para além dos passeios e espaços públicos criados ou requalificados, após a reformulação do sistema viário, pretende-se criar um sistema de circulação pedonal complementar ao viário.

Pretende-se para a Vila a Dentro e baixa da cidade dotar os seus arruamentos de áreas de circulação pedonal que assegurem boas condições de mobilidade, ou seja, estas áreas integram calçadas tradicionais que por razão de identidade da área devem ser mantidas, contudo podem e devem, conforme exemplos já utilizados na cidade, ser criados corredores cujo pavimento garanta segurança aos peões.

4.5.3. Estacionamento

Como referido anteriormente o PUT encontra-se quase totalmente consolidado, o que é uma limitação bastante significativa para no seu interior se propor a criação de novos parques de estacionamento.

Na zona periférica ao núcleo urbano mais antigo já existe um conjunto de parques de estacionamento, contudo não permite assegurar e satisfazer as atuais necessidades e assim, retirar os veículos dessa área central e mais nobre, mas poderá ser estudada a possibilidade de duplicação da capacidade nas áreas atuais, respeitando sempre a integridade do espaço urbano.

No âmbito da revisão do PDM devem ser equacionadas, em áreas limítrofes ao PUT, a extensão dos parques existentes, ou a proposta de novas localizações que permitam um acesso rápido ao interior da cidade.

4.5.4. Rede de abastecimento de água e de águas residuais

Ao nível do sistema de abastecimento de água e de águas residuais será importante continuar a apostar na substituição e modernização das redes existentes.

O município em articulação com a empresa municipal Tavira Verde – Empresa Municipal do Ambiente, E.M., aquando de requalificações de ruas, praças e largos, tem procedido à melhoria das redes existentes.

4.5.5. Rede de drenagem de águas pluviais

As infraestruturas do subsolo na área do PUT, 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.

Nos espaços exteriores deve ser promovida a não impermeabilização do solo, através de um estudo integrado de valorização do meio, que pressuponha a reabilitação da rede de drenagem.

Deve promover-se a reabilitação e a permeabilidade das linhas de drenagem natural que influenciam diretamente a zona inundável, nomeadamente através da plantação de vegetação.

Na área urbana do rio Séqua/Gilão deverão ser instaladas válvulas de maré, por forma a evitar inundações através do sistema de pluviais.

4.5.6. Rede eléctrica

Ao nível da rede eléctrica propõe-se, em toda a área do PUT, a eliminação da rede de iluminação pública aérea e que na zona da Urbanização da Asseca, a rede de média tensão seja colocada no subsolo.

4.5.7. Rede de telecomunicações

Não foi possível, à equipa técnica responsável pela elaboração deste plano, dispor do traçado da rede de telecomunicações, o que dificulta a análise e o conhecimento de carências de infraestruturas na área do PUT.

Propõe-se que as novas redes de telecomunicações sejam subterrâneas, instaladas em vala ou galerias técnicas, se possível acompanhando outras redes de infraestruturas e que as redes aéreas existentes sejam substituídas, sempre faseadamente, por redes enterradas.

O município, em colaboração com os operadores deverá garantir que as soluções tecnológicas mais atuais, estejam disponíveis.

Num mundo cada vez mais tecnológico e interativo, torna-se fundamental garantir a quem nos visita ou a quem exerce atividades no território, que as áreas de maior concentração possam disponibilizar acesso à internet. Neste contexto o município irá disponibilizar no núcleo urbano mais antigo cobertura Wi-Fi.

4.6. CONDICIONANTES

O regime, ocupação e transformação do uso do solo é limitado por um conjunto de restrições, ou mesmo de imposições, ao direito de propriedade que configuram as servidões administrativas ou restrições de utilidade pública (SARUP).

As SARUP visam assegurar interesses coletivos e justificam a imposição de condicionantes aos direitos dos particulares, em matérias como sejam a proteção dos recursos naturais, do património edificado, dos equipamentos e das redes de infraestruturas.

O que interessará para o presente plano será a representação daquelas que tenham expressão territorial, na área do mesmo, e recordar que não é uma informação estanque, é dinâmica e deve ser atualizada sempre que necessário.

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência na área do PUT são as seguintes:

1. Domínio Hídrico:

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

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.

3. Recursos Ecológicos:

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

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.

5. Património Cultural – Zonas de proteção a imóveis classificados:

- a) Zona Especial de Proteção;
- b) Zona Geral de Proteção.

6. Equipamentos – Defesa Nacional – Zona de Servidão Militar.

7. 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.

4.7. ZONAMENTO, PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS

O zonamento do plano traduz uma política urbanística de adequação de respostas às solicitações, problemas e potencialidades, de cada categoria e subcategoria em particular e da cidade em geral.

Os seis tipos de categorias e seus desdobramentos propostos, visam responder a diferentes componentes de intervenção e controlo da gestão urbanística, correspondendo a cada uma delas um corpo normativo específico que consta do regulamento do plano.

O conceito de desenvolvimento traduzido pelo zonamento encerra uma visão de sustentabilidade da dinâmica de desenvolvimento da cidade, contribuindo significativamente para o equilíbrio entre a defesa da qualidade do ambiente urbano, a satisfação das necessidades básicas e cívicas e a vitalidade e dinamismo da economia urbana.

A Planta de Zonamento, por uma questão de operacionalidade, e devido ao conjunto de matérias que o PUT aborda e rege, desdobra-se em 5 peças desenhadas. Estas não podem ser lidas individualmente, mas sim em conjunto, uma vez que as disposições do regulamento se aplicam à soma da informação nelas contida.

Assim a Planta de Zonamento desdobra-se nas seguintes peças gráficas:

- 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.

De forma simples e direta, é possível interpretar o conjunto de informação contida nas Plantas de Zonamento, e obter uma visão detalhada sobre a intenção e modelo urbano proposto para a área de intervenção.

4.7.1. Qualificação do Solo - Zonamento

A área de intervenção do PUT Incide sobre uma área de 304,2 ha e o uso do solo, à exceção do leito do rio Séqua/Gilão, é solo urbano, destinado a fins de urbanização, edificação e programação da estrutura ecológica urbana.

A distribuição de categorias de solo e respetivas desagregações definidas para a totalidade da área de intervenção do PUT encontra-se registada na Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo.

4.7.1.1. Espaços Centrais

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.

Identificam-se as seguintes subcategorias:

- 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;

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Espaço Central 2 (EC2); • Espaço Central 3 (EC3); • Espaço Central 4 (EC4); • Espaço Central 5 (EC5); • Espaço Central 6 (EC6). | 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. |
|---|--|

4.7.1.2. Espaços Habitacionais

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.

Identificam-se os seguintes espaços:

- Espaço Habitacional 1 (EH1);
- Espaço Habitacional 2 (EH2);
- Espaço Habitacional 3 (EH3);
- Espaço Habitacional 4 (EH4).

4.7.1.3. Espaços de Atividades Económicas

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 atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços.

Identificam-se os seguintes espaços:

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

4.7.1.4. Espaços de Uso Especial

Na Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo encontram-se identificadas duas categorias de espaços de uso especial: Equipamentos e Turísticos.

Os espaços de equipamentos (UEE) integram parcelas ocupadas por equipamentos públicos, ou de interesse público com relevância territorial, ou destinadas à sua instalação.

Os espaços turísticos (UET) identificados correspondem às áreas que acolhem, ou têm vocação para acolher, empreendimentos turísticos.

4.7.1.5. Espaços Verdes

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.

Identificam-se as seguintes zonas:

- 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;
- 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;
- Espaço Verde 3 (EV3): incluem-se nesta categoria espaços como áreas em risco de erosão, declives acentuados, ameaçados pelas cheias e cabeceiras de linhas de água.

4.7.1.6. Espaços Naturais e Paisagísticos

De acordo com o disposto no Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, devem ser qualificadas, como espaços naturais e paisagísticos, as áreas com maior valor natural e as zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, bem como as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, desde que em qualquer dos casos o seu uso dominante não seja agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos. Devem também ser qualificadas, como espaços naturais, as zonas húmidas e as áreas naturais descobertas ou com vegetação esparsa, incluindo praias, arribas, dunas ou afloramentos rochosos.

Assim, foi considerado como espaço natural o leito do rio Séqua/Gilão.

4.7.1.7. Parâmetros e Índices Urbanísticos

O zonamento proposto contempla os seguintes parâmetros e índices urbanísticos.

QUADRO 1 | Parâmetros e Índices Urbanísticos.

Categoria	IO	IU	N.º de Pisos
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	1,5	3
EH4	0,5	1,0	2
AE1	n/a	n/a	n/a
AE2	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

AE1: Qualquer intervenção neste espaço, não poderá ultrapassar os parâmetros urbanísticos já existentes.

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.

EV1 e EV2: é permitida a instalação de estabelecimentos de comércio e serviços, de apoio aos restantes usos devendo:

- a) Ter uma área total de construção máxima de 12m²;
- b) Ser executada sob a forma de construção amovível e ligeira;

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

EV3: é interdita a construção de qualquer edificação.

Na **ZC1**, excetuam-se do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos previstos, 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:

- a) Não se proceda a quaisquer alterações de volumetria;
- b) Não se proceda à descaracterização do edifício;
- c) Cumpra os condicionalismos previstos no RGEU, não isentos em legislação específica e demais legislação em vigor.
- d) Sejam devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal.

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

4.7.2. Espaços Canal

No âmbito da concretização do presente Plano, foi identificado em Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo, o espaço canal com a área necessária à execução de uma infraestrutura programada. Foi opção de planeamento não identificar como “espaços-canal” áreas afetas às infraestruturas existentes de desenvolvimento linear, nomeadamente associadas à rede rodoviária, ferroviária, abastecimento de água e saneamento já vertidas na Planta de Condicionantes, incluindo zonas de servidão non aedificandi aplicáveis, conforme legislação em vigor.

Refira-se que o novo enquadramento legal sobre a classificação e qualificação do solo os “espaços-canal” devem ser qualificados nas diversas categorias de solo rústico e urbano, não constituindo uma categoria de solo autónoma.

A infraestrutura de desenvolvimento linear – rodovia de acesso local e distribuidora, permitirá resolver um ponto de conflito na mobilidade na área de incidência do plano.

4.7.3. Infraestruturas e Equipamentos - Zonamento

A partir da análise da Estrutura Viária existente, foi necessário proceder à redefinição do papel de cada via no modelo urbano preconizado.

A rede viária é estruturada e hierarquizada de acordo com as funções e características das rodovias, sendo constituída pelas seguintes categorias:

- 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;
- 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;
- 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.

As áreas demarcadas para estacionamento constituem-se zonas de reserva e uso condicionado para o efeito. Localizam-se em áreas estratégicas para o (re) ordenamento da rede viária e a estrutura funcional da área do plano.

Também se identifica as áreas que atualmente estão ocupadas por equipamentos de utilização coletiva e que, no entender da proposta, se devem manter. Esta medida visa garantir áreas de equipamentos no interior da área central da cidade.

Por último, a planta identifica o sistema de drenagem de águas pluviais - estruturante.

4.7.4. Imóveis Inventariados - Zonamento

Os Imóveis Inventariados correspondem ao conjunto de imóveis e elementos a salvaguardar, representativos da identidade e da história da cidade, por pertencerem ao património urbanístico e arquitetónico da cidade. São imóveis e elementos que se evidenciam pelo seu valor arquitetónico e características construtivas relevantes, não classificados ao abrigo da legislação em vigor.

Inclui todos os edifícios possuidores de qualidade artística, urbana e seus elementos arquitetónicos ou de valor histórico e cultural, bem como pela sua integração e contextualização na envolvente, tipologias construtivas, diferentes elementos construtivos e compositivos da construção (como chaminés, platibandas, coberturas (telhados de tesouro), cunhais, socos, beirados, cornijas, remates das coberturas, vãos, caixilharias, guardas, consolas das varandas, cantarias, molduras, entre outros).

Este conjunto de características confere a estas edificações identidade e destaque relativamente aos restantes, justificando-se por isso a sua inventariação com vista à sua posterior classificação.

Os imóveis inventariados localizam-se predominantemente no núcleo urbano mais antigo da cidade e encontram-se identificados na Planta da Zonamento - Imóveis Inventariados, os quais se pretendem preservar o imóvel no seu todo, por vezes apenas fachadas e noutros apenas alguns apontamentos arquitetónicos.

4.7.5. Património Arqueológico - Zonamento

Tendo em conta a quantidade de vestígios arqueológicos encontrados e a probabilidade de novos serem achados, foram delimitadas três áreas arqueológicas com vista à salvaguarda de eventuais elementos que pudessem vir a ser danificados ou destruídos no decorrer de operações urbanísticas aprovadas.

Estas áreas estão delimitadas na Planta de Zonamento – Património Arqueológico.

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

- **Área de reconhecida sensibilidade arqueológica** - As operações urbanísticas que envolvam afetação do subsolo e/ou do edificado de reconhecido valor patrimonial, identificadas na Planta de Zonamento – Áreas de Sensibilidade Arqueológica, estão sujeitas a parecer prévio do serviço técnico de arqueologia do município ou, na sua ausência, da entidade de tutela, o qual definirá as condicionantes arqueológicas a aplicar em função do tipo de intervenção proposto, sem prejuízo dos procedimentos às áreas de servidão administrativa de proteção ao património classificado e em vias de classificação.
- **Área urbana de valor arqueológico potencial** - As operações urbanísticas que envolvam afetação do subsolo e/ou do edificado de reconhecido valor patrimonial, identificadas na Planta de Zonamento – Património Arqueológico, estão sujeitas a parecer prévio do serviço técnico de arqueologia do município, o qual definirá as condicionantes arqueológicas a aplicar em função do tipo de intervenção proposto.
- **Área de proteção do meio húmido, aquático e subaquático** - As operações que prevejam a dragagem ou revolvimento dos lodos e depósitos holocénicos serão sujeitas a parecer prévio da entidade de tutela, a qual definirá as condicionantes arqueológicas a aplicar.

4.7.6. Outros limites de Proteção e Salvaguarda - Zonamento

A Planta de Zonamento - Outros Limites de Proteção e Salvaguarda, pretende conferir ao território elementos de sustentabilidade. Neste contexto é identificado o zonamento do ruído, zonas de conflito acústico e as zonas inundáveis.

Ruído

A abordagem que se apresenta no presente ponto teve como base o Mapa de Ruído elaborado para a área de incidência do presente plano. Nos elementos que acompanham este plano é apresentada a Memória Descritiva do Mapa de Ruído, que procede à descrição do modelo e dos resultados segundo os requisitos do Decreto-Lei 9/2007, de 17 de janeiro que constitui o Regulamento Geral do Ruído (RGR).

Neste âmbito, de forma a assegurar a qualidade do ambiente sonoro, é da competência dos municípios a elaboração dos Mapas de Ruído do concelho. De acordo com o RGR (2007) um mapa de ruído é uma representação geográfica do ruído ambiente exterior, onde se visualizam as áreas às quais correspondem determinadas classes de valores expressos em dB(A), reportando-se a uma situação existente ou prevista.

Deste modo o mapa de ruído constitui uma importante ferramenta de apoio à decisão sobre planeamento e ordenamento do território, que permite visualizar condicionantes dos espaços por requisitos de qualidade do ambiente acústico, fornecendo informação para corrigir níveis sonoros não compatíveis com as zonas definidas.

O artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro estabelece os valores limite de exposição, designadamente:

- “a) As zonas mistas não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador L_{den} , e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador L_n ”;
- b) As zonas sensíveis não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador L_{den} , e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador L_n ”.

A análise dos mapas de ruído demonstra que a área de intervenção apresenta, em grande parte, níveis de ruído pouco elevados. Excetua-se a envolvente da ER 125.

Deste modo, para efeitos do RGR, e de acordo com as características de uso existentes e previstos no Plano, a área de intervenção é classificado como zona mista, pelo que se consideraram exclusivamente os limiares desta categoria ($L_{den}>65$ e $L_n>55$).

Tendo em vista a prevenção e minimização da exposição das populações ao ruído, garantindo o cumprimento das disposições regulamentares aplicáveis nesta matéria, a identificação das áreas de conflito acústico apresenta-se como uma importante ferramenta na posterior elaboração de um Plano Municipal de Redução do Ruído.

Nas Plantas de Ordenamento – Outros Limites de Proteção e Salvaguarda, às Zonas de Conflito Acústico, estão representadas para ambos os indicadores de ruído (L_{den} ou L_n) em duas classes de conflito: inferior a 5 dB e igual ou superior a 5 dB.

Esta diferenciação em duas classes de conflito acústico permitirá, estabelecer prioridades de intervenção e a adequada regulamentação, aquando da elaboração do(s) Plano(s) de Redução do Ruído de competência municipal.

Zonas Inundáveis

Procurando estabelecer as restrições necessárias para redução dos riscos e efeitos das cheias, e conforme o estabelece o Decreto-Lei n.º 130/2012, de 22 de junho, foram identificadas as zonas inundáveis, considerando as áreas contíguas às margens dos cursos de água ou do mar que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

Assim, foram associadas às zonas inundáveis as áreas identificadas no Plano de Gestão de Riscos e Inundação (PGRI, 2015) e Estudo de Delimitação das áreas Inundáveis na Cidade de Tavira - Universidade do Algarve, 2010, com as necessárias adaptações à escala do plano.

Procurando ainda corresponder aos requisitos legais de enquadramento destas matérias nos IGT, estas áreas estão identificadas na Planta de Zonamento – Outros Limites de Proteção e Salvaguarda.

No mesmo propósito, salienta-se ainda considerações incorporadas no Regulamento, no âmbito da articulação com a entidade que tutela:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Nas operações urbanísticas que suscitem 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.
- d) 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.