

# ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLHÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA - anexo I

julho 2021

## ÍNDICE

1. RESUMO.....	3
2. OBJETIVOS E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO.....	3
3. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	4
4. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	5
5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ALTERAÇÃO AO PLANO.....	6
6. PRAZOS DE EXECUÇÃO E FASEAMENTO DA ALTERAÇÃO DO PDM.....	6
7. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA.....	6

## 1. RESUMO

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Olhão encontra-se em vigor desde 1995, tendo sido ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 50/95, de 13 de Abril, publicada no Diário da República 1.ª Série-B de 31 de Maio, ao abrigo da legislação vigente (Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março), e posteriormente alterado pela RCM n.º 143/97, de 29 de Agosto. O Regulamento n.º 15/2008, publicado em Diário da República a 10 de Janeiro, corresponde à versão atual do regulamento do PDM de Olhão em vigor, resultante da alteração por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve) em vigor (RCM n.º 102/2007, de 3 de Agosto). Após esta alteração, destacam-se mais duas, a primeira para adequação ao Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas<sup>1</sup> (RERAE), publicada através do Aviso n.º 8062/2020, de 22 de maio de 2020 e uma segunda para permitir a o enquadramento de infraestruturas e equipamentos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, em solo rural, publicada através do Aviso n.º 1974/2021, de 29 de janeiro.

Relativamente ao processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Olhão, este foi iniciado por Deliberação da Câmara Municipal de 27 de Agosto de 2014, publicado através do Aviso n.º 11386/2014, de 13 de Outubro, encontrando-se atualmente caducado.

O presente documento tem como objetivo fundamentar a deliberação que determina a elaboração da Alteração ao PDM de Olhão, nos termos do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>2</sup>.

## 2. OBJETIVOS E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO

O procedimento apresentado surge em função do disposto na alínea c) do artigo 118.º do RJIGT, no sentido alterar o PDM, incorporando a nova delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN). Tendo presente o atual Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional<sup>3</sup>, que é diferente do que teve por base a delimitação da RAN em vigor, aquando da elaboração do PDM que viria a ser aprovado em 1995.

A presente alteração procura concluir rapidamente a delimitação da RAN, permitindo atualizar esta condicionante no PDM de Olhão e resolver conflitos de gestão urbanística no território. Irá permitir também a promoção de um desenvolvimento sustentável do território municipal, onde se destacam os seguintes objetivos:

---

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, na sua atual redação.

<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 15 de maio, na sua redação atual.

<sup>3</sup> Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro

- Proteger o recurso solo, elemento fundamental das terras, como suporte do desenvolvimento da atividade agrícola;
- Contribuir para o desenvolvimento sustentável da atividade agrícola;
- Promover a competitividade dos territórios rurais e contribuir para o ordenamento do território;
- Contribuir para a preservação dos recursos naturais;
- Assegurar que a atual geração respeite os valores a preservar, permitindo uma diversidade e uma sustentabilidade de recursos às gerações seguintes pelo menos análogos aos herdados das gerações anteriores;
- Contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza;
- Adotar medidas cautelares de gestão que tenham em devida conta a necessidade de prevenir situações que se revelem inaceitáveis para a perenidade do recurso solo.

Com a conclusão deste processo, será possível dotar o Município de uma delimitação atual e rigorosa da RAN, que dadas as características do seu território é particularmente relevante. Seja pelas diversas áreas de solos aptos (na ótica da RAN), seja pela existência da área do Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio. Esta nova delimitação contribuirá para uma melhor gestão urbanística do PDM.

Esta processo de delimitação da RAN surge

Enquanto “Termos de Referência”, da alteração de um Instrumento de Gestão Territorial (IGT) em vigor, este documento acompanha e fundamenta a deliberação que determina a alteração PDM de Olhão, nos termos e para efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.

### 3. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Esta proposta de alteração, pela sua natureza e alcance, não revela incompatibilidades ou desconformidades com os instrumentos de gestão territorial eficazes de âmbito nacional e regional.

#### 4. ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com os n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos<sup>4</sup>, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, constitui dever das autarquias locais “promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo”, designadamente “planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização”

Neste sentido, o Município de Olhão procura com esta alteração ao PDM concretizar uma opção estratégica de ordenamento e desenvolvimento do território coerente com a evolução de que o município tem sido alvo, assente numa política pública de promoção do desenvolvimento e coesão social, económica e territorial, no respeito pelas especificidades existentes.

O procedimento de alteração que se pretende realizar enquadra-se no n.º 1 e n.º 2 da alínea c) do artigo 115º do RJIGT, o qual refere que os planos territoriais podem ser objeto de alteração, quando esteja em causa a entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

O Município de Olhão desenvolveu recentemente os trabalhos técnicos de delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da RAN, tendo os trabalhos da REN culminado com a aprovação e publicação da nova delimitação através do Aviso nº 17725/2020, de 2 de novembro. No que se refere à RAN, o processo de nova delimitação só pode ser concluído quando integrado num processo de alteração ou revisão do PDM, como referido no n.º 1 do artigo 13.º do RJRAN.

Deste modo e dada a urgência de resolver situações de conflitos da gestão urbanística e a RAN, o Município de Olhão decidiu realizar um processo de alteração do PDM de modo a concluir rapidamente a delimitação da RAN. Esse processo não substitui a necessidade e urgência de proceder à revisão do PDM.

A alteração integra-se numa alteração ao PDM e segue de acordo com o estipulado no artigo 119.º do RJIGT, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, sendo que com as devidas adaptações o acompanhamento é o previsto no artigo 86.º do RJIGT.

Para além da elaboração da nova delimitação da RAN à luz do atual regime jurídico, as exclusões e inclusões que seja propostas sobre a RAN Bruta, terão por base o Ordenamento em vigor no

---

<sup>4</sup> Alterada pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro, prorroga o prazo de integração das regras dos planos especiais de ordenamento do território

PDM de Olhão. Deste modo não haverá redelimitação, ajustamentos ou criação de novos perímetros urbanos, nem alterado o Ordenamento (na sua classificação e qualificação) do PDM atualmente em vigor.

## 5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ALTERAÇÃO AO PLANO

A alteração ao PDM de Olhão será acompanhada dos elementos que se justifiquem em função da sua natureza e objetivos.

## 6. PRAZOS DE EXECUÇÃO E FASEAMENTO DA ALTERAÇÃO DO PDM

Propõe-se um prazo máximo de 12 meses para a entrada em vigor da alteração do PDM, prorrogável por igual período, de acordo com o n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT.

O quadro com o faseamento da alteração do PDM encontra-se na última página do presente documento.

## 7. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração da Alteração do PDM de Olhão será realizada pelos técnicos da área do Planeamento do Departamento de Obras Municipais e Gestão Urbanística e pela Consultadoria Jurídica externa na área do ordenamento do território.

FASE	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12
1. Deliberação da Câmara Municipal que determine a alteração do PDM, a qualificação da alteração para efeitos de avaliação ambiental; abertura do período de participação pública; publicação em DRE e divulgação na comunicação social	■											
2. Período de participação pública inicial.		■										
3. Elaboração da proposta de alteração do plano.		■	■	■								
4. Apresentação da proposta do plano e conferência procedimental.				■	■							
5. Concertação com as entidades (pode ser suprimida, no caso do parecer final emitido após a conferência procedimental, ser favorável e não implicar alteração ao projeto).					■	■	■					
6. Elaboração da versão da proposta de plano a submeter a discussão pública.							■	■				
6. Período de discussão pública.								■	■			
7. Ponderação e divulgação dos resultados da discussão pública.									■			
8. Elaboração da versão final da proposta										■	■	
9. Aprovação do plano pela Assembleia Municipal da versão final apresentada pela Câmara											■	■
10. Envio para depósito na Direção Geral do Território e para publicação em Diário da República através da Plataforma SSAIGT												■