



CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Entre:

Primeiro: **MUNICÍPIO DE OLHÃO**, pessoa coletiva número 506 321 894, com sede em Largo Sebastião Martins Mestre, 8700-349 Olhão, neste ato representado por António Miguel Ventura Pina, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Olhão, com domicílio profissional no Largo Sebastião Martins Mestre, Olhão, conforme poderes que lhe foram conferidos por deliberação da Câmara Municipal de 20 de Outubro de 2021, e de acordo com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, de ora em diante designado por “**Município**”.

E

Segunda: **CONSTRUÇÕES LAGARÇA, S.A.**, pessoa coletiva número 501 353 496, com sede na Rua Quinta do Paizinho, n.º 11, Edifício “Holiday Inn Express”, Carnaxide, 2790-236 Carnaxide, neste ato representada por Eurico Nuno Ferreira Pinto Cardoso de Almeida, portador do cartão de cidadão número 09586415 6 ZV7, válido até 3 de Agosto de 2031 e titular do número de contribuinte 202223256, e António Filipe Seiça Gonçalves, portador do cartão de cidadão número 08852430 8 ZW7, válido até 10 de Dezembro de 2029 e titular do número de contribuinte 196396093, ambos com poderes para o ato conforme resulta da certidão permanente com o código de acesso 1760-8585-8668, de ora em diante designada por “**Segunda Contratante**”,

O Município e a Segunda Contratante serão conjuntamente designados por “**Contratantes**” ou “**Partes**”.

CONSIDERANDO QUE:

A. O Município, através dos respetivos órgãos executivo e deliberativo, detém atribuições nos domínios da promoção do desenvolvimento, do ordenamento do território e do urbanismo, nos termos e para os efeitos contidos nas alíneas m) e n) do



n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, designadamente, quanto ao planeamento e ordenamento do território municipal através da elaboração dos planos municipais de ordenamento do território (doravante PMOT);

B. O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (doravante RJIGT), vem consagrar expressamente a possibilidade de contratualização entre a Administração e privados no que respeita à elaboração de PMOT;

C. A Câmara Municipal de Olhão, no exercício dos seus legítimos poderes em matéria de ordenamento do território e urbanismo, deliberou, em reunião ordinária pública realizada em 20 de Março de 2024, aprovar os termos de referência do futuro Plano de Pormenor – João de Ourém (PPJO), nos termos do disposto no artigo 76.º do RJIGT, e na sua reunião de Câmara de 29 de Maio de 2024, recorrer à contratação prevista nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º, conjugado com os artigos 79.º a 81.º, todos do RJIGT;

D. A Segunda Contratante é proprietária dos seguintes prédios sitos na localidade de Belmonte de Cima, freguesia de Pechão, concelho de Olhão, conforme documentos que se juntam em anexo (**Anexo I**), de ora em diante designados por “**Prédios**”:

- a) Prédio misto descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão com o número 1595/19991015, inscrito na matriz predial sob o artigo rústico número 36, da secção J, e na matriz predial sob os artigos urbanos nº 20 e 21, com a área total de 274.000,00 m²;
- b) Prédio misto descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão com o número 1706/20010510, inscrito na matriz predial sob o artigo rústico número 39, da secção J, e na matriz predial sob o artigo urbano nº 22, com a área total de 349.755,00 m²; e
- c) Prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão com o número 2202/20100323, inscrito na matriz predial sob o artigo urbano nº 2319, com a área total de 12.600,00 m².

E. A Segunda Contratante, no âmbito do seu objeto social, tem interesse em desenvolver nos Prédios operações urbanísticas que correspondam, entre outras, às

preocupações referentes com a escassez de habitação acessível ou a custos controlados, com o inerente respaldo urbanístico e valorização ambiental do Município;

F. É reconhecida a urgência e importância de intervenção na área identificada em D) que determine a implementação de medidas adequadas ao reordenamento dos identificados Prédios, bem como à sua revitalização;

G. No sentido de enquadrar a sua pretensão urbanística, a Segunda Contratante apresentou junto do Município uma manifestação de interesse na elaboração de Contrato para Planeamento para a zona onde se encontram localizados os Prédios;

H. É entendimento da Câmara Municipal de Olhão que o interesse público impõe que as operações urbanísticas nos Prédios devem ser precedidas da elaboração e aprovação de um plano de pormenor que determine o desenho urbano que designadamente estabeleça o quadro de relações com a envolvente próxima, cujo valor cénico e paisagístico impõe especiais cuidados no estudo das soluções de uso do solo mais adequadas;

I. O interesse público da intervenção que se pretende levar a efeito, tem como objetivo fundamental um prévio enquadramento de planificação que concretize as propostas de ocupação para aquela área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral;

J. A Câmara Municipal de Olhão pretende elaborar um Plano de Pormenor que desenvolva e concretize os objetivos previstos nos Termos de Referência, sendo que a elaboração do Plano terá em conta as orientações dos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis, designadamente do Plano Diretor Municipal de Olhão e do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve;

K. As Partes reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, por forma a prosseguir os objetivos previstos nos Considerandos anteriores, através da elaboração de um Plano de Pormenor;



L. As Partes reconhecem que a colaboração estabelecida no presente Contrato em nada afeta o reconhecimento de que o poder de planeamento é público e depende, nos termos da lei, dos órgãos do Município de Olhão, designadamente, da Câmara Municipal de Olhão e da Assembleia Municipal, os quais têm competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de Urbanização, sem prejuízo dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Contratante;

M. Do disposto no Considerando anterior resulta que em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação dos instrumentos de gestão territorial, em conformidade com o disposto na lei, designadamente, a participação de todos os interessados e o exercício de competências por parte de outras entidades públicas;

N. O contrato para planeamento permite a participação de todos quanto sejam interessados, nos termos definidos nos artigos 6.º, 79.º e 81.º do RJGT, designadamente, quanto ao exercício do direito de participar na definição do conteúdo da proposta de Plano através da possibilidade de formulação de sugestões e de pedidos de esclarecimento no âmbito dos procedimentos previstos na lei, de apresentação de propostas para celebração de contratos para planeamento, e de intervenção nas fases de discussão pública.

Ante o princípio da contratualização consagrado na alínea h) do n.º 1 do artigo 3.º e artigo 47.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), consubstanciado nos n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º, conjugado com os artigos 79.º a 81.º do RJGT, em concretização do princípio da concertação de interesses públicos e privados envolvidos na ocupação do território e da contratualização, reconhecendo-se no domínio do ordenamento do território a faculdade que decorre da autonomia pública contratual, promovendo o enquadramento normativo dos designados contratos para planeamento, clarificando os princípios fundamentais a que se encontram sujeitos por força da irrenunciabilidade e indisponibilidade dos poderes públicos de planeamento, da transparência e da publicidade, tendo em conta os limites decorrentes das regras gerais relativas à contratação pública.

E, reconhecendo as Partes no presente contrato o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados.

AS PARTES ACORDAM DE BOA-FÉ E RECIPROCAMENTE ACEITAM O PRESENTE CONTRATO, tendo a deliberação de início de procedimento de contratação sido aprovada em reunião de Câmara de 29 de Maio de 2024, publicada em conformidade com o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º, conjugado com os artigos 79.º a 81.º e n.º2 do artigo 88.º, todos do RJGT, encontrando-se o conteúdo do Plano de Pormenor dependente da aprovação da Assembleia Municipal e, no que respeita a atribuições e competências da Administração Central, do cumprimento dos demais requisitos legais e regulamentares aplicáveis, conforme decorre do disposto no n.º 2 do artigo 80.º do citado diploma, nomeadamente, da recolha obrigatória de pareceres no âmbito do acompanhamento e da avaliação ambiental a que o Plano se encontra sujeito nos termos legais.

CLÁUSULA PRIMEIRA

(OBJETO)

1. O presente Contrato tem por objeto regulamentar as relações entre as Partes Outorgantes, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor – João de Ourém – PPJO (doravante Plano), pela Câmara Municipal de Olhão e com a colaboração da Segunda Outorgante, em estreita observância dos termos de referência aprovados em reunião camarária de 20 de Maio de 2024, anexos ao presente contrato e que dele fazem parte integrante (**Anexo II**).
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do Plano regem-se pelo disposto no RJGT.

CLÁUSULA SEGUNDA

(ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR)

1. A área de intervenção territorial do Plano de Pormenor apresenta uma área de 64,65 ha, encontrando-se delimitada mais detalhadamente na planta que constitui o **Anexo III** ao presente Contrato e que dele faz parte integrante (de ora em diante designada por “**Área de Intervenção**”).



2. A Área de Intervenção abrange os Prédios mencionados no Considerando D, os quais se encontram devidamente identificados nos documentos que constituem o referido **Anexo III** ao presente Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA

(INTEGRAÇÃO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL)

De acordo com a planta de ordenamento do PDM-Olhão, os terrenos compreendidos na área de intervenção do Plano, localizam-se em solos classificados como solo rural, Espaços Agrícolas Condicionado I e Condicionado II, havendo uma mancha na zona de intervenção que se insere igualmente em área de Reserva Agrícola Nacional – RAN) e, ainda Espaços Urbanizáveis de Expansão I.

CLÁUSULA QUARTA

(OBJETIVOS DO PLANO)

1. A elaboração do Plano que aqui se convencionou visará ordenar as diversas categorias e usos no espaço, bem como determinar os parâmetros que regerão as futuras operações urbanísticas a levar a cabo na área, garantindo a necessária compatibilização entre as soluções urbanísticas que venham a ser propostas, com as preocupações urbanísticas e de valorização ambiental do Município.
2. Para melhor enquadramento das pretensões a integrar e a regular no Plano objeto do presente contrato, assume-se igualmente como suporte para a elaboração do mesmo as deliberações de Câmara (constituindo o **Anexo IV** ao presente Contrato), que determinaram:
 - a) A oportunidade para a elaboração do Plano de Pormenor;
 - b) A clarificação do prazo para execução;
 - c) A aprovação da presente minuta do Contrato.

CLÁUSULA QUINTA

(OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO)

1. É da responsabilidade do Município promover a elaboração do Plano, de acordo com os termos de referência por si definidos e aprovados, bem como a direção, controlo e
- 



acompanhamento do desenvolvimento dos trabalhos, tendo em conta a Contribuição da Segunda Outorgante, e ainda executar de forma célere todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento conducente à aprovação do Plano.

2. O Município compromete-se a dirigir o respetivo procedimento através do Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território do Município de Olhão, e envidará todos os esforços que estiverem ao seu alcance no sentido de obter os pareceres que forem exigidos por lei, desenvolvendo de forma célere todos os passos procedimentais da sua responsabilidade.

3. O Município compromete-se, designadamente, a:

- a) Executar de forma célere as diligências procedimentais que, nos termos da lei ou do Contrato, sejam da sua responsabilidade;
- b) Prestar à Segunda Contratante todo o apoio e colaboração que se demonstre necessária à realização dos trabalhos de preparação da proposta do Plano de Pormenor;
- c) Aferir da sujeição do plano a avaliação ambiental, nos termos do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, devendo informar a Segunda Contratante de tal decisão, podendo, caso assim o entenda, promover a consulta prevista no n.º 3 do mencionado artigo;
- d) Caso seja aplicável, solicitar o parecer e elaborar o relatório ambiental a que se refere o n.º 3 artigo 78.º do RJGT, o n.º 3 do artigo 5.º e o artigo 6.º do Decreto Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, suportando todos os custos daí decorrentes;
- e) Promover a realização das reuniões legalmente impostas;
- f) Consultar as entidades que tenham de ser chamadas a pronunciar-se, nomeadamente, as que possam ter interesse nos efeitos ambientais resultantes da aplicação do Plano de Pormenor;
- g) Submeter a proposta do plano de pormenor e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal e garantir a sua publicação;
- h) Publicitar o presente Contrato e a deliberação que determina a aprovação do Plano de Pormenor;
- i) Assegurar a necessária articulação entre a elaboração do Plano de Pormenor e os demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis à Área de Intervenção;
- j) Cumprir todos os prazos procedimentais previstos no RJGT;
- k) Tomar em consideração e avaliar todas as sugestões, propostas e pedidos de

esclarecimento apresentados pela Segunda Contratante e pela Equipa Técnica;

D) Garantir a total cooperação dos seus serviços e dos seus órgãos e demonstrar total disponibilidade para, em tempo útil, prestar e/ou disponibilizar à Segunda Contratante ou à Equipa Técnica, todos os esclarecimentos, documentos, cópias, certidões, e informações que sejam relevantes para efeitos do cumprimento do presente Contrato.

4. O disposto no número anterior não prejudica, nem se sobrepõe, ao eventual acompanhamento da elaboração do plano que a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve possa vir a realizar, a solicitação do Município, nos termos do artigo 86.º do RJIGT.

5. O Município obriga-se a comunicar à Segunda Contratante todos os elementos relevantes sobre o estado dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, designadamente, todos os pareceres, informações ou comunicações feitas por quaisquer entidades que intervenham no procedimento, e a informar sobre o início e a conclusão das diversas fases que compõem o procedimento.

6. O Município obriga-se a responder a qualquer pedido de informação, esclarecimento ou orientação que lhe seja dirigido pela Segunda Contratante, no quadro das suas competências e atribuições em matéria de planeamento, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

7. Sempre que o Município pretenda reunir-se com a Equipa Técnica, deverá solicitar à Segunda Contratante a marcação de uma reunião de trabalho, com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias, devendo ser elaborada e assinada uma ata de todas as reuniões de trabalho conjuntas entre a Equipa Técnica e o Município.

CLÁUSULA SEXTA

(OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA CONTRATANTE)

1. A Segunda Contratante compromete-se a elaborar, no prazo de 16 meses, a contar da assinatura do presente contrato, proposta do Plano, assim como todas as peças escritas e desenhadas que o concretizem, incluindo o zonamento.

2. A Segunda Outorgante, na qualidade de colaboradora na elaboração da solução urbanística do Plano, obriga-se a, em articulação com os serviços técnicos (SPOT), do Município:

a) Observar, no que dela depender, os termos de referência estabelecidos pelo

Município de Olhão para a elaboração do Plano;

- b) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente contrato;
- c) Fornecer ao Município todos os elementos relevantes, escritos ou desenhados, bem como quaisquer estudos que venha a desenvolver para a zona, referentes à concretização do projeto pretendido pela Segunda Outorgante e que sejam necessários para a execução do Plano;
- d) Prestar, no que dela depender, a máxima colaboração para a concretização dos objetivos constantes no presente Contrato;
- e) A Equipa Técnica de Desenvolvimento do Plano (ETDP), da sua responsabilidade, deve, nos seus trabalhos, observar as indicações e solicitar as orientações e informações de que necessite ao Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território (SPOT) do Município de Olhão;
- f) A obrigação de cumprir as orientações definidas pelo Município, consagrada na presente Cláusula, não consubstancia, em caso algum, a existência de uma relação de subordinação jurídica, de dependência ou análoga, entre o Município e a ETDP contratada pela Segunda Outorgante.

3. Para cumprimento do objeto do presente Contrato, a Segunda Outorgante selecionará a equipa técnica especializada, podendo contratar empresas e/ou técnicos que considere conhecedores e adequados para a elaboração e acompanhamento do Plano.

4. A Elaboração do Plano será sempre acompanhada por parte do Município, que assegurará uma plena articulação entre todas as partes envolvidas.

CLÁUSULA SÉTIMA

(EQUIPA TÉCNICA DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO)

- 1. A Segunda Contratante submeterá à aprovação do Município, no prazo de 90 dias após a data da assinatura do presente Contrato, a composição da Equipa Técnica multidisciplinar que irá elaborar a proposta técnica e jurídica do Plano de Pormenor, em articulação com os serviços técnicos do Município.
- 2. A Equipa Técnica de Desenvolvimento do Plano (ETDP) deve ser constituída, pelo menos, por um arquiteto; um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil; um arquiteto paisagista; um técnico urbanista e um licenciado em direito.
- 3. A coordenação da ETDP deve ficar a cargo de um técnico que disponha de formação

curricular e de prática profissional ao nível do planeamento e do ordenamento do território.

4. O Município designa um técnico dos seus serviços para ser o seu interlocutor com a ETDP e com a Segunda Contratante.

5. A ETDP deve, nos seus trabalhos, observar as indicações e solicitar as orientações e instruções de que necessitem aos serviços técnicos do Município, atuando sempre sob a sua responsabilidade e supervisão.

6. Os serviços técnicos do Município devem prestar orientações e instruções claras, precisas e conformes às normas em vigor, devendo as mesmas ser transmitidas por escrito pelo Município à ETDP, no prazo de 20 dias úteis a contar da solicitação apresentada por aquela.

CLÁUSULA OITAVA

(FASEAMENTO DOS TRABALHOS)

Os trabalhos de elaboração da proposta de plano de pormenor a realizar pela Segunda Contratante através da sua ETDP, obedecerão ao seguinte faseamento:

a) Na 1.^a Fase, a Segunda Contratante deverá proceder à:

- i.** Identificação da situação atual da Área de Intervenção, através de visitas ao local, inquéritos, recolha de informação bibliográfica, entre outras;
- ii.** Elaboração do diagnóstico, identificação dos objetivos estratégicos e ações a desenvolver na área de intervenção do plano;

b) Na 2.^a fase, a Segunda Contratante deverá proceder à:

- i.** Apresentação de propostas de esquema de ocupação com recurso a peças gráficas e escritas, e que contenham descrição das potencialidades e insuficiências de cada uma das propostas;
- ii.** Discussão técnica das soluções do plano apresentadas pela ETDP com os técnicos do Município responsáveis pelo acompanhamento do Plano e demais especialistas;
- iii.** Elaboração de relatório da proposta adotada, justificando a solução, indicando o respetivo programa, e incluindo uma pré-proposta de estruturação das ações de perequação compensatória;
- iv.** Apoio à realização de sessão pública de apresentação do estudo prévio - caso venha a ser considerado oportuno pela Câmara Municipal de Olhão

- a ocorrer em Olhão, em local a designar oportunamente, incluindo ficheiro de apresentação digital;

v. Apoio à elaboração de relatório de apreciação e ponderação da sessão pública, caso ocorra;

c) Na 3.^a fase, a Segunda Contratante deverá proceder à:

i. Elaboração dos elementos de suporte à proposta do Plano de Pormenor, com exceção dos elementos cuja elaboração cumpre ao Município nos termos da Cláusula Quinta;

ii. Apoio na instrução do conteúdo documental da proposta do Plano de Pormenor para efeitos de emissão de parecer por parte da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e demais entidades representativas dos interesses a ponderar, no âmbito do acompanhamento do plano e da conferência procedimental a que refere o artigo 86.º do RJIGT;

iii. Retificação dos elementos atrás mencionados com base nos pareceres emitidos pelas entidades oficiais consultadas e as resultantes da conferência procedimental e período de concertação, quando aplicável;

iv. Apoio na instrução do conteúdo documental da proposta do Plano de Pormenor para efeitos da sua aprovação pela Câmara Municipal de Olhão;

d) A 4.^a fase integra a discussão pública prevista no artigo 89.º do RJIGT, pelo que a Segunda Contratante deverá:

i. Apoiar na preparação do processo relativo à discussão pública, nomeadamente no que toca aos elementos que constituem a proposta do Plano de Pormenor no número de exemplares necessário para esse efeito, bem como de um cartaz em formato A0 ou A1 referente à publicitação da sessão pública de esclarecimentos a ocorrer, na qual a Equipa Técnica se fará obrigatoriamente representar pelo seu coordenador, incluindo ainda a elaboração de uma ficha de participação tipo;

ii. Apoio na sistematização das participações entregues durante o período de discussão pública e colaboração com a Câmara Municipal de Olhão na ponderação dos resultados da referida discussão;

iii. Apoio na instrução do conteúdo documental da proposta do Plano de Pormenor para aprovação pela Assembleia Municipal, correspondente a



um mínimo de 4 (quatro) exemplares, e procedimento posterior de publicação e depósito.

Cláusula Nona

(PRAZO DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR)

1. A Segunda Contratante diligenciará, em articulação com o Município, para que a proposta de Plano de Pormenor esteja concluída e em condições de ser submetido à aprovação da Assembleia Municipal, no prazo máximo de 16 meses a contar da celebração do presente Contrato, não contabilizando os prazos administrativos decorrentes do procedimento que obedecem ao estabelecido no RJIGT.
2. A elaboração da proposta de plano de pormenor deverá obedecer ao seguinte faseamento:
 - a) Participação preventiva;
 - b) Ações preparatórias e outros documentos de estudo, incluindo a Avaliação Estratégica Ambiental;
 - c) Caracterização da Área de Intervenção;
 - d) Proposta de Zonamento;
 - e) Proposta do Plano;
 - f) Acompanhamento, Conferência de Serviços e Concertação;
 - g) Discussão Pública;
 - h) Ponderação e elaboração de resposta fundamentada à eventual participação pública;
 - i) Elaboração da versão final da proposta do Plano;
 - j) Aprovação (reunião de Câmara e Assembleia Municipal);
 - k) Publicação em Diário da República.
3. No caso de atraso no cumprimento dos prazos referidos na presente Cláusula, por razões imputáveis à Segunda Contratante, esta informará o Município e poderá solicitar a reformulação do cronograma de trabalhos, elaborado pela ETDP, com a devida fundamentação.



4. A alteração dos prazos previstos para a conclusão das diferentes fases referidas no número 2 da presente Cláusula, será sempre aceite pelo Município, desde que tal alteração decorra de facto não imputável à Segunda Contraente, designadamente, demora, para além dos prazos legais, na apreciação pelas entidades competentes dos documentos/elementos que lhes sejam submetidos pela Segunda Contratante ou pela ETDP, ou, sendo-lhe imputável, tal seja devidamente justificado por estas.

CLÁUSULA DÉCIMA

(ACOMPANHAMENTO E PROCEDIMENTO)

1. O acompanhamento, direção e controlo do desenvolvimento dos trabalhos são da responsabilidade do Município, que promoverá a realização de reuniões periódicas sempre que tal seja considerado necessário.
2. O Município envidará todos os esforços que estiverem ao seu alcance no sentido de obter, de forma célere, os pareceres e demais diligências de acompanhamento por parte das entidades públicas ou privadas com legitimidade bastante para se pronunciarem no âmbito do procedimento de elaboração do Plano, nos termos do RJIGT, promovendo a sua audição nos prazos legalmente fixados para o efeito.
3. Para efeito de acompanhamento, será ainda realizada uma conferência procedimental, em conformidade com o disposto nos artigos 86.º do RJIGT.
4. O Município compromete-se a adotar as diligências necessárias no sentido de submeter a proposta do Plano à aprovação da Assembleia Municipal de Olhão.
5. O Município obriga-se a manter a Segunda Outorgante permanentemente informada no que concerne ao andamento dos trabalhos de acompanhamento, promovendo a participação e intervenção destes sempre que se repute necessária aos objetivos subjacentes ao Contrato.
6. Se, em virtude da análise ao projeto do Plano de Pormenor, o Município concluir, fundamentadamente, que não estão reunidas as condições necessárias à sua aprovação, deverá, de imediato, dar conhecimento desse facto à Segunda Contratante, por escrito e devidamente fundamentado, para que a esta possa efetuar as alterações necessárias na proposta, conducentes à sua aprovação.
7. A situação prevista no número anterior não consubstanciará um incumprimento dos prazos acordados no âmbito da Cláusula Sexta, por parte da Segunda Contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(MEIOS, MODO E FORMATOS DE APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS PELA SEGUNDA CONTRATANTE)

1. Em cada uma das fases do processo de elaboração do plano, a ETDP entregará 3 (três) exemplares completos em suporte de papel e 1 (um) em suporte digital editável, para efeitos de apreciação pela Câmara Municipal de Olhão, sendo que, para apreciação por outras entidades, a Equipa Técnica entregará tantos exemplares do conteúdo material e documental do Plano de Pormenor quantos os necessários às consultas e às várias fases de aprovação.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, os documentos apresentados em formato digital devem ser entregues em suporte CD/DVD-ROM, sendo que as peças desenhadas devem constar nos formatos “DXF” ou “DWG”, “Shp” e as peças escritas nos formatos “Word for Windows”, “PDF” ou outros que sejam considerados mais adequados, devendo ainda constar uma versão de todas as peças escritas e desenhadas em formato “PDF”.
3. Toda a informação alfanumérica associada à cartografia, deverá ser estruturada num sistema de gestão de base de dados relacional, com vista à sua futura integração no Sistema de Informação Geográfica Municipal.
4. No final de cada uma das fases do processo de elaboração do plano e para as sessões públicas que vierem a ocorrer, a Equipa Técnica elaborará uma apresentação do trabalho desenvolvido e da proposta do plano, em formato digital e/ou noutros formatos que venham a ser considerados mais adequados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(INTERESSE PÚBLICO)

O Município de Olhão reconhece que a proposta reveste-se de manifesto interesse municipal, na medida em que constitui um significativo contributo da iniciativa privada para a prossecução de um dos objetivos fundamentais da política urbanística por si prosseguida para área em apreço, promovendo a articulação da proposta com a envolvente, e uma mais rigorosa inserção urbanística e ambiental de futuras ocupações do solo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

(ALTERAÇÕES NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL)

1. A solução urbanística a desenvolver para o Plano Pormenor João de Ourém implica uma alteração na classificação do solo, em especial no que concerne à reclassificação do solo rural para solo urbano, assim como à limitação de servidões e restrições de utilidade pública existentes na área de intervenção, pelo que o Município se obriga a envidar todos os meios e esforços necessários para promover os procedimentos que decorram do cumprimento dos respetivos regimes legais aplicáveis.
2. Sem prejuízo do disposto no número 1 e atento o fim de elevado interesse público municipal do Plano, nomeadamente as necessidades atuais de incrementar a oferta de habitação no país e no concelho e as atuais políticas de habitação, o Município obriga-se a adotar todos os meios que promovam a implementação de procedimentos simplificados tendentes aos objetivos descritos no número anterior e de acordo com a intenção pública na definição da sua Estratégia Local de Habitação, em cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, nomeadamente, nos termos do seu artigo 30.º.
3. Para efeito do disposto no número anterior, o Município adotará, de acordo com o disposto na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, a Carta Municipal de Habitação de Olhão, enquanto instrumento estratégico de intervenção municipal e em estrita compatibilização com o teor e finalidade do presente Plano.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

(RESERVA DO EXERCÍCIO DE PODERES PÚBLICOS)

1. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função do planeamento é pública e depende, nos termos da lei, da Câmara Municipal de Olhão, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante e demais proprietários da área a planear e do estabelecido nos Termos de Referência.
2. O primeiro outorgante reserva-se na possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do plano, nomeadamente na determinação das opções de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.

3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente, no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do Plano, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades públicas que tenham que se pronunciar e à conciliação de todos os envolvidos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

(ENCARGOS)

1. A Segunda Contratante suportará todos os encargos inerentes à realização dos Trabalhos identificados na Cláusula Oitava, designadamente os relativos à sua Equipa Técnica.
2. Ao Município competirá suportar os encargos inerentes às normais tarefas de acompanhamento e coordenação institucional no que concerne à elaboração do Plano de Pormenor, e, bem assim, os custos da avaliação ambiental estratégica (AAE) do Plano de Pormenor, se aplicável.
3. Os custos de urbanização (Plano e infraestruturas) serão repartidos de acordo com o disposto no RJIGT, ficando a futura emissão de certidão do Plano de Pormenor com efeitos registais dependente do cumprimento dos termos previstos no artigo 109.º do mesmo diploma legal, designadamente, e sempre que outra solução não resulte do Plano, da prestação de caução de boa execução das obras de urbanização prestada por hipoteca legal sobre as parcelas a individualizar, de valor calculado de acordo com a respetiva comparticipação nos custos de urbanização, assegurando que cada prédio corresponde apenas pela parte do montante de garantia que lhe cabe nos termos da lei, sendo lícito ao seu titular requerer a substituição da hipoteca legal por outro meio de caução admissível, valendo a deliberação camarária de aceitação como título bastante para cancelamento da inscrição da hipoteca legal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

(PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA)

1. As Partes acordam que o projeto do Plano estabelecerá os mecanismos de perequação compensatória adequados a assegurar a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias, observando o estipulado na lei e nos regulamentos aplicáveis.

2. Os montantes despendidos pela Segunda Contratante com a elaboração do projeto do Plano de Pormenor serão havidos como prestação antecipada por conta das participações de que aqueles venham a ser devedores ou credores em sede de perequação compensatória do Plano, sendo descontados ou pagos na liquidação de tais participações.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

(VIGÊNCIA)

1. O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se até à publicação do Plano de Pormenor, nos termos legais.
2. Em caso de incumprimento definitivo por causa imputável a um dos Contratantes, pode o outro, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato.
3. Para efeitos do número anterior, o Contratante não faltoso deve enviar uma notificação escrita ao Contratante faltoso conferindo-lhe um prazo não inferior a 30 (trinta) dias para que o mesmo cumpra a obrigação em falta, considerando-se o incumprimento como definitivo e, como tal, suscetível de conferir ao Contratante não faltoso a faculdade de cessar e pôr termo aos efeitos do presente Contrato, caso a obrigação em causa não seja cumprida até ao final do prazo que tenha sido conferido pelo Contratante não faltoso.
4. A Segunda Contratante poderá ainda resolver o presente Contrato, de imediato e sem necessidade de invocar motivo justificativo, nos seguintes casos:
 - a) Caso o Plano de Pormenor não venha a ser aprovado pela Câmara Municipal de Olhão e, posteriormente, pela Assembleia Municipal de Olhão, ou não o seja nos termos das peças, desenhos e propostas apresentadas pela Segunda Contratante à Câmara Municipal de Olhão, nos termos do presente Contrato e em conformidade com os termos de referência;
 - b) Caso, no decurso da vigência deste Contrato, ocorra algum facto ou evento que torne pouco provável (de acordo com o juízo, devidamente fundamentado e circunstanciado da Segunda Contratante) a aprovação do Plano de Pormenor pela Câmara Municipal de Olhão ou pela Assembleia Municipal de Olhão, nos termos previstos neste Contrato;
 - c) Caso os encargos ultrapassem – ou a Segunda Contratante estime, de forma devidamente fundamentada, que possam vir a ultrapassar – em mais do que 50 % o valor global dos encargos referido no n.º 1 da Cláusula Décima Quinta.

4

5. Nos casos previstos na alínea a) do número anterior, será devida pelo Município uma compensação no valor correspondente à totalidade dos custos incorridos pela Segunda Contratante, em virtude do presente Contrato, até à data da sua resolução.

6. Nos casos previstos na alínea b) e c) do número anterior, será devida pelo Município uma compensação no valor de 50 % (cinquenta por cento) dos custos totais incorridos pela Segunda Contratante, em virtude do presente Contrato, até à data da sua resolução, desde que devidamente comprovados.

7. A compensação prevista nos números anteriores deverá ser paga pelo Município à Segunda Contratante no prazo de 30 (trinta) dias após a comunicação da resolução e respetiva solicitação da compensação devida.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

(RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR RAZÕES DE INTERESSE PÚBLICO)

Em caso de incumprimento e/ou resolução do Contrato por parte do Município, por razões de fundado interesse público, a Segunda Contratante terá direito a uma indemnização correspondente a todos os custos e encargos suportados por si na elaboração do Plano de Pormenor.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

(ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E/OU REGULAMENTARES)

1. Qualquer uma das Partes tem a faculdade de fazer cessar as obrigações constantes do presente Contrato se o quadro legal e/ou regulamentar em vigor for materialmente alterado, desde que tais alterações incidam sobre as obrigações objeto do Contrato e tenham um impacto material na execução das mesmas e/ou tornem impossível o cumprimento das obrigações e prestações de parte a parte previstas no mesmo.

2. Caso o disposto no número anterior se venha a verificar, os Outorgantes procurarão, de boa fé, adaptar e conciliar as obrigações previstas neste Contrato ao disposto no novo normativo legal e/ou regulamentar que estiver em vigor, no sentido de procurar definir uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos nos Considerandos do presente Contrato, dispondo de um prazo de 180 dias para o efeito, contado a partir da data da entrada em vigor das referidas alterações, podendo então o Contrato ser terminado por qualquer dos Contratantes no caso de os mesmos não conseguirem, entre eles, consensualmente, encontrar neste prazo uma solução

alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos nos mencionados Considerandos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

(ALTERAÇÃO E ADITAMENTOS AO CONTRATO)

Qualquer alteração e/ou aditamento ao presente Contrato carece de acordo entre as Partes e deverá ser reduzido a escrito e assinado pelos representantes legais dos Contratantes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

(BOA-FÉ)

Os Outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé, aceitam o presente Contrato nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA

(INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO)

Em caso de contradição ou divergência entre o estabelecido no articulado do presente contrato e o estipulado em qualquer dos anexos, prevalece a letra e/ou o sentido que se obtenha do presente articulado do Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

(CONDIÇÃO)

O Plano de Pormenor apenas adquire eficácia após a sua aprovação pela Assembleia Municipal de Olhão, sob proposta da Câmara Municipal de Olhão e respetiva publicação no Diário da República, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º e do artigo 92.º, ambos do RJIGT.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA

(POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO)

1. As Outorgantes, reconhecendo expressamente os princípios e boas práticas que as

norteiam, comprometem-se a:

- a. Cumprir todas as leis e demais regulamentação que lhes é aplicável com relevância para o objeto do presente contrato;
- b. Adotar práticas conformes a elevados padrões éticos, repudiando e condenando a prática de atos ilícitos, designadamente a corrupção e o recebimento indevido de vantagem, em todas as suas formas, as quais se comprometem a prevenir, rejeitar ativamente, denunciar e a reprimir, abstendo-se de se envolver em situações potenciadoras de atos suscetíveis de associação a estes fenómenos corruptivos;
- c. Informar a outra Outorgante de qualquer tentativa ou pedido para obtenção de vantagem indevida.

2. A Segunda Outorgante fica expressamente proibida de prometer ou oferecer a funcionários, colaboradores e titulares de órgãos da Primeira Outorgante, nomeadamente:

- a. Hospitalidade, como estadias gratuitas em hotéis;
- b. Dinheiro;
- c. Serviços pessoais;
- d. Empréstimos ou garantias de qualquer tipo, direta ou indiretamente;
- e. Eventos ou refeições em que a Segunda Outorgante ou um seu representante não esteja presente;
- f. Presentes ou entretenimento de qualquer tipo (com exceção para pequenos itens de publicidade sem valor comercial ou cortesias comerciais comuns, como simples refeições de negociação em raras ocasiões);
- g. Posição de acionista na sociedade da Segunda Outorgante ou em qualquer uma das sociedades do grupo, direta ou indiretamente;
- h. Emprego a membros da família em cargos que possam conduzir a um conflito de interesses;
- i. A possibilidade de recorrer aos serviços da Segunda Outorgante para uso privado, se nas mesmas condições tal não for possível a qualquer pessoa.

3. A prática de qualquer ato, ou tentativa de o praticar, que viole o disposto na presente cláusula, nomeadamente, sobre os elevados padrões éticos que as Outorgantes devem adotar, confere à parte não faltosa o direito de resolver o presente contrato com justa causa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA

(NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES)

Todas as notificações e comunicações a realizar nos termos do presente Contrato, são feitas por escrito e enviadas por correio registado com aviso de receção ou correio eletrónico, para os endereços dos Outorgantes abaixo indicados ou para outro endereço que qualquer dos Contratantes venha, por escrito, a indicar.

Para os efeitos desta Cláusula, o atual endereço das Partes é o seguinte:

Para o Município:

Município de Olhão

A/C Presidente da Câmara Municipal de Olhão

Morada: Largo Sebastião Martins

8700-349 Olhão

Email: geral@cm-olhao.pt

Para a Segunda Contratante:

Construções Lagarça, S.A.

Morada: Rua Quinta do Paizinho n.º 11, Edifício “Holiday Inn Express”

Carnaxide, 2790-236 Carnaxide

Email: eurico.almeida@realhotelsgroup.com

Email: antonio.goncalves@realhotelsgroup.com

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA

(RESOLUÇÃO DE CONFLITOS)

1. Todas as divergências ou litígios que se suscitem relativamente à interpretação, validade ou execução do contrato a celebrar deverão ser submetidos, obrigatoriamente, a uma Tentativa de Conciliação.

2. Se, por qualquer motivo, a reunião para Tentativa de Conciliação não ocorrer ou se realizar sem que as Partes cheguem a uma solução amigável e negociada no prazo de 15 dias, qualquer das Partes poderá, a todo o momento, recorrer a arbitragem.

3. A arbitragem será realizada no CAAD – Centro de Arbitragem Administrativa, de acordo com o Regulamento de Arbitragem Administrativa daquele Centro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA

(ANEXOS)

Para além do respetivo clausulado, fazem ainda parte integrante do Contrato os seguintes Anexos:

Anexo I: Identificação dos prédios abrangidos pela área de intervenção, com descrição predial e matricial destes;

Anexo II: Termos de Referência aprovados por deliberação da Câmara Municipal de Olhão;

Anexo III: Planta de Localização e Planta de delimitação da área de intervenção do Plano de Pormenor;

Anexo IV: Documento(s) contendo as atas das deliberações de Câmara que determinaram a oportunidade para a elaboração do Plano de Pormenor, a clarificação do seu prazo de execução e a aprovação da minuta do presente Contrato.

Pelos Outorgantes foi dito que, na qualidade em que outorgam, que aceitam as condições expressas neste Contrato, comprometendo-se ao seu pontual e integral cumprimento.

Assim o disseram, outorgaram e rubricaram todos os Anexos que fazem parte integrante do presente Contrato.

O presente contrato foi celebrado em duplicado, ficando um exemplar na posse do Município, outro na posse da Segunda Contratante.

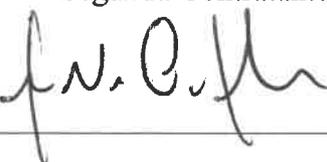
Olhão, 11 de Junho de 2024

O Município



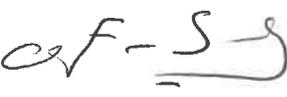
Pelo Município de Olhão

A Segunda Contratante



Pela Construções Lagarça S.A.

A Segunda Contratante



Pela Construções Lagarça S.A

B

ANEXO I

f
H

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2024-79102-081004-001595

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 10737, Livro N.º: 28

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

MISTO

DENOMINAÇÃO: QUINTA JOÃO D'OURÉM

SITUADO EM: Belmonte de Cima

ÁREA TOTAL: 274000 M2

ÁREA COBERTA: 583,75 M2

ÁREA DESCOBERTA: 273416,25 M2

MATRIZ n.º: 36

SECÇÃO N.º: J

VALOR TRIBUTÁVEL: 6.594,71 Euros

MATRIZ n.º: 20

VALOR TRIBUTÁVEL: 296,43 Euros

MATRIZ n.º: 21

VALOR TRIBUTÁVEL: 1.042,32 Euros

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Composto de cultura arvense e eira - 273.056 m2 e duas moradas de casas: uma térrea com três compartimentos - 47,50 m2 e dependência para serviço agrícola - 38,25 m2 - Artigo 20, e outra de dois pavimentos e cave, com 6 compartimentos - 104 m2, três dependências agrícolas - 394 m2 e logradouro - 360,25 m2 - Norte: Estrada Nacional Olhão estoi; sul: caminho público, herdeiros de Ventura Baptista da Cruz, João Pedro Simão e outros; nascente: Estrada Nacional Olhão Estoi e caminho Público e poente: caminho público, herdeiros de Ventura Baptista da Cruz e outros.

Desanexado o prédio n.º. 2202/20100323 - 12 600 m2.

O(A) Conservador(a)
Jorge Manuel Moura Chaves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 19 de 2001/05/10 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CONSTRUÇÕES LAGARÇA, LIMITADA

Sede: Rua D. Estefânia, n.º.81,6º Esqº

Localidade: Lisboa

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** JOSÉ JEANNE CHAUVET

Casado/a com ANDRÉ HENRI BERTHON no regime de Separação de bens
Morada: Cannes (Alpes Maritimes) 96 Promenade de la Croisette, L'age d'Or

** VICENTA MARTINEZ PASTOR GUIZARD

Casado/a com PAUL JEAN ROBERT GUIZARD no regime de Comunhão geral
Morada: Rabat, Place des Alouides, Immauble Lescoffy
Localidade: Marrocos

** MANUEL MARTINEZ PASTOR

Separado/a Judicialmente de Pessoas e Bens com TRINDAD ERADES
Morada: Rabat, Route des Zaers, Quilómetro 5
Localidade: Marrocos

(reprodução por extractação da inscrição G-5)

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Sónia Maria Sousa de Oliveira

AP. 7 de 2008/06/06 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAPITAL: 5.940.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 8.930.790,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.

Sede: Avª. João XXI, nº 63

Localidade: Lisboa

Garantia de empréstimo - Valor - juro anual: 11,450%, acrescido de 4% em caso de mora a
título de cláusula penal; despesas: 237.600,00 euros.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Sónia Maria Sousa de Oliveira

Conservatória do Registo Predial de Albufeira.

OFICIOSO

AP. 791 de 2010/03/23 15:29:41 UTC - Ónus Real

Registado no Sistema em: 2010/03/24 15:29:41 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

PRAZO: 10 ANOS

COM INÍCIO EM: 2010/02/24

ÓNUS DE NÃO FRACCIONAMENTO.

O(A) Conservador(a)
Jorge Manuel Moura Chaves

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.

AP. 4613 de 2010/11/09 17:29:25 UTC - Servidão

Registado no Sistema em: 2010/11/09 17:29:25 UTC

f
H

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA DE AQUEDUTO PÚBLICO SUBTERRÂNEO - ENCARGO: Incide sobre parcela de terreno de 3 m ou 5 m de largura, conforme o diâmetro da conduta seja inferior ou superior a 500 mm, encargo que é constituído a favor de ÁGUAS DO ALGARVE, S. A., empresa concessionária do sistema multimunicipal de saneamento do Algarve, NIPC 505176300, com as seguintes CONFRONTAÇÕES:

NORTE: Caminho público;

SUL: Maria Pia Neto Mendonça do Rosário;

ESTE: Estrada;

OESTE: Caminho público.

Que fica sujeita às seguintes RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA: 1) Ocupação permanente do subsolo na zona de instalação da conduta; 2) A proibição de qualquer construção e plantação de árvores a uma distância inferior a 1,5 m ou a 2,5 m para cada lado do eixo da conduta, consoante o diâmetro da mesma for inferior ou superior a 500 mm; 3) A proibição de os actuais e subsequentes proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores de terrenos a onerar, efectuarem escavações e de edificarem qualquer tipo de construção, duradoura ou precária, ou de plantarem árvores de qualquer espécie perene, de porte médio ou grande, ou cuja raiz atinja profundidades superiores a 0,4 m. 3) É permitido que, durante a execução dos trabalhos de construção, sejam ocupadas temporariamente as faixas marginais das referidas parcelas de terreno em toda a extensão da conduta. 4) Nos termos e para os efeitos do preceituado nos artigos 1.º e 2.º do DL n.º 34.021, de 11 de Outubro de 1944, os respectivos actuais e subsequentes proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos ficam obrigados, a partir de 31 de Março de 2006, data da publicação em Diário da República do Despacho n.º 7233/2006, a respeitarem e a reconhecerem a servidão administrativa de aqueduto público subterrâneo ora constituída, bem como a zona aérea ou subterrânea de incidência, mantendo livre a respectiva área, e a consentirem, sempre que se mostre necessário, no seu acesso e ocupação pela entidade beneficiária da servidão.

O(A) Conservador(a)
Filomena Sofia Gaspar Rosa

Conservatória do Registo Predial de Albufeira.

AP. 197 de 2013/01/02 10:11:44 UTC - Hipoteca Voluntária

Registado no Sistema em: 2013/01/02 10:11:44 UTC

CAPITAL: 1.604.897,67 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 2.412.963,65 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, SA.

NIPC 500960046

Sede: Avenida João XXI, n.º. 63

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CONSTRUÇÕES LAGARÇA, SA.

NIPC 501353496

Fundamento: Garantia das responsabilidades assumidas ou a assumir pela sociedade perante a Caixa - Juro anual: 11,45 %; Cláusula penal: 4 % ao ano; Despesas: 64 195,91 €.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a)
Jorge Manuel Moura Chaves

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra
AVERB. - AP. 2627 de 2020/02/27 14:06:57 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2020/02/27 14:06:57 UTC
DA APRESENT. 7 de 2008/06/06 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 3 PRÉDIOS

CAUSA : Cessão de Crédito

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** COLUMBUS CAPITAL - FUNDO DE CAPITAL DE RISCO
NIPC 720014549

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.
NIF 500960046

O sujeito ativo é gerido por "LINX ASSET MANAGERS - SGFIM, S.A.", com NIPC 507929934, com sede na Avenida Duque de Ávila, n.º 185, 4º D, Avenidas Novas, Lisboa.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
José Carlos Piçarra Gama

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra
AVERB. - AP. 2628 de 2020/02/27 14:06:57 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2020/02/27 14:06:57 UTC
DA APRESENT. 197 de 2013/01/02 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 3 PRÉDIOS

CAUSA : Cessão de Crédito

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** COLUMBUS CAPITAL - FUNDO DE CAPITAL DE RISCO
NIPC 720014549

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.
NIF 500960046

O sujeito ativo é gerido por "LINX ASSET MANAGERS - SGFIM, S.A.", com NIPC 507929934, com sede na Avenida Duque de Ávila, n.º 185, 4º D, Avenidas Novas, Lisboa.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
José Carlos Piçarra Gama

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 06-03-2020 e válida até 31-12-2021

f
ab

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2024-79072-081004-001706

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 16681, Livro N.º: 43

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

MISTO

SITUADO EM: Belo Monte

ÁREA TOTAL: 349755 M2

ÁREA COBERTA: 81 M2

ÁREA DESCOBERTA: 349674 M2

MATRIZ n.º: 39

SECÇÃO N.º: J

VALOR TRIBUTÁVEL: 8.756,47 Euros

MATRIZ n.º: 22

VALOR TRIBUTÁVEL: 265,93 Euros

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Composto de eira e cultura arvense - 349.614 m2 e casas térreas com 4 compartimentos e dependência agrícola S.C.: 81 m2 e S.D.: 60 m2 - Norte: caminho público, João Custódio e outros; sul: Estrada Nacional Olhão - Estoi e Construções Lagarça, S.A.; nascente: caminho público, Cabreirinho e outros e poente: caminho público.

Desanexado o lote de terreno com 55.205 m2 que deu origem à descrição n.º. 01 865/20031003.

(Reprodução por extractação da descrição)

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Sónia Maria Sousa de Oliveira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 19 de 2001/05/10 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CONSTRUÇÕES LAGARÇA, LIMITADA

Sede: Rua D. Estefânia, n.º.81,6º Esqº

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOSÉ JEANNE CHAUVET

Casado/a com ANDRÉ HENRI BERTHON no regime de Separação de bens

Morada: Cannes (Alpes Maritimes) 96 Promenade de la Croisette, L'age d'Or

↓
11

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Prazo para celebração do contrato: 04/11/2001.
(reprodução por extractação da inscrição G-6)

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Sónia Maria Sousa de Oliveira

AP. 7 de 2008/06/06 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAPITAL: 5.940.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 8.930.790,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.

Sede: Av^a. João XXI, n^o 63

Localidade: Lisboa

Garantia de empréstimo - Valor - juro anual: 11,450%, acrescido de 4% em caso de mora a título de cláusula penal; despesas: 237.600,00 euros.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Sónia Maria Sousa de Oliveira

Conservatória do Registo Predial de Albufeira.
AP. 197 de 2013/01/02 10:11:44 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2013/01/02 10:11:44 UTC

CAPITAL: 1.604.897,67 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 2.412.963,65 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, SA.

NIPC 500960046

Sede: Avenida João XXI, n^o. 63

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CONSTRUÇÕES LAGARÇA, SA.

NIPC 501353496

Fundamento: Garantia das responsabilidades assumidas ou a assumir pela sociedade perante a Caixa - Juro anual: 11,45 %; Cláusula penal: 4 % ao ano; Despesas: 64 195,91 €.

O(A) Conservador(a)
Jorge Manuel Moura Chaves

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra
AVERB. - AP. 2627 de 2020/02/27 14:06:57 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2020/02/27 14:06:57 UTC
DA APRESENT. 7 de 2008/06/06 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 3 PRÉDIOS

CAUSA : Cessão de Crédito

1
N

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** COLUMBUS CAPITAL - FUNDO DE CAPITAL DE RISCO

NIPC 720014549

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.

NIF 500960046

O sujeito ativo é gerido por "LINX ASSET MANAGERS - SGFIM, S.A.", com NIPC 507929934, com sede na Avenida Duque de Ávila, n.º 185, 4º D, Avenidas Novas, Lisboa.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
José Carlos Piçarra Gama

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra
AVERB. - AP. 2628 de 2020/02/27 14:06:57 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2020/02/27 14:06:57 UTC
DA APRESENT. 197 de 2013/01/02 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 3 PRÉDIOS

CAUSA : Cessão de Crédito

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** COLUMBUS CAPITAL - FUNDO DE CAPITAL DE RISCO

NIPC 720014549

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.

NIF 500960046

O sujeito ativo é gerido por "LINX ASSET MANAGERS - SGFIM, S.A.", com NIPC 507929934, com sede na Avenida Duque de Ávila, n.º 185, 4º D, Avenidas Novas, Lisboa.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
José Carlos Piçarra Gama

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 06-03-2020 e válida até 31-12-2021

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2024-79080-081004-002202

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: BELMONTE DE CIMA

ÁREA TOTAL: 12600 M2

ÁREA DESCOBERTA: 12600 M2

MATRIZ n°: 2319 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno destinada a campos desportivos - norte e poente, Construções Lagarça, SA; sul, Maria Pia Neto Mendonça; nascente, ribeiro. Desanexado do prédio n°. 1595/19991015.

O(A) Conservador(a)

Jorge Manuel Moura Chaves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 19 de 2001/05/10 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CONSTRUÇÕES LAGARÇA, LIMITADA

Sede: Rua D. Estefânia, n°.81,6° Esq°

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOSÉ JEANNE CHAUVET

Casado/a com ANDRÉ HENRI BERTHON no regime de Separação de bens

Morada: Cannes (Alpes Maritimes) 96 Promenade de la Croisette, L'age d'Or

** MANUEL MARTINEZ PASTOR

Separado/a Judicialmente de Pessoas e Bens com TRINDAD ERADES

Morada: Rabat, Route des Zaers, Quilómetro 5

Localidade: Marrocos

** VICENTA MARTINEZ PASTOR GUIZARD

Casado/a com PAUL JEAN ROBERT GUIZARD no regime de Comunhão geral

Morada: Rabat, Place des Alouides, Immauble Lescoffy

Localidade: Marrocos

(reprodução por extractação da inscrição Ap. 19 de 2001/05/10 do prédio n°. 1595/19991015).

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a)
Jorge Manuel Moura Chaves

AP. 7 de 2008/06/06 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAPITAL: 5.940.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 8.930.790,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.

Sede: Av^a. João XXI, n^o 63

Localidade: Lisboa

Garantia de empréstimo - Valor - juro anual: 11,450%, acrescido de 4% em caso de mora a título de cláusula penal; despesas: 237.600,00 euros.

(Reprodução da inscrição Ap. 7 de 2008/06/06 do prédio n^o. 1595/19991015).

O(A) Conservador(a)
Jorge Manuel Moura Chaves

Conservatória do Registo Predial de Albufeira.
OFICIOSO

AP. 791 de 2010/03/23 15:23:59 UTC - Ónus Real
Registado no Sistema em: 2010/03/24 15:23:59 UTC
ABRANGE 2 PRÉDIOS

PRAZO: 10 ANOS

COM INÍCIO EM: 2010/02/24

ÓNUS DE NÃO FRACCIONAMENTO.

O(A) Conservador(a)
Jorge Manuel Moura Chaves

Conservatória do Registo Predial de Albufeira.

AP. 197 de 2013/01/02 10:11:44 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2013/01/02 10:11:44 UTC

CAPITAL: 1.604.897,67 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 2.412.963,65 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, SA.

NIPC 500960046

Sede: Avenida João XXI, n^o. 63

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CONSTRUÇÕES LAGARÇA, SA.

NIPC 501353496

Fundamento: Garantia das responsabilidades assumidas ou a assumir pela sociedade perante a Caixa - Juro anual: 11,45 %; Cláusula penal: 4 % ao ano; Despesas: 64 195,91 €.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a)
Jorge Manuel Moura Chaves

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra
AVERB. - AP. 2627 de 2020/02/27 14:06:57 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2020/02/27 14:06:57 UTC
DA APRESENT. 7 de 2008/06/06 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 3 PRÉDIOS

CAUSA : Cessão de Crédito

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** COLUMBUS CAPITAL - FUNDO DE CAPITAL DE RISCO
NIPC 720014549

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.
NIF 500960046

O sujeito ativo é gerido por "LINX ASSET MANAGERS - SGFIM, S.A.", com NIPC 507929934, com sede na Avenida Duque de Ávila, n.º 185, 4º D, Avenidas Novas, Lisboa.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
José Carlos Piçarra Gama

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra
AVERB. - AP. 2628 de 2020/02/27 14:06:57 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2020/02/27 14:06:57 UTC
DA APRESENT. 197 de 2013/01/02 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 3 PRÉDIOS

CAUSA : Cessão de Crédito

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** COLUMBUS CAPITAL - FUNDO DE CAPITAL DE RISCO
NIPC 720014549

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.
NIF 500960046

O sujeito ativo é gerido por "LINX ASSET MANAGERS - SGFIM, S.A.", com NIPC 507929934, com sede na Avenida Duque de Ávila, n.º 185, 4º D, Avenidas Novas, Lisboa.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
José Carlos Piçarra Gama

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 06-03-2020 e válida até 31-12-2021

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 10 - OLHÃO **FREGUESIA:** 04 - PECHÃO

SECÇÃO: J **ARTIGO MATRICIAL N°:** 36 **ARV:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

BELMONTE DE CIMA

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 2003 **Valor Patrimonial Inicial:** €6.594,71

Valor Patrimonial Actual: €6.594,71 **Determinado no ano:** 2003

Área Total (ha): 27,400000

PARCELAS

Parcela: 1 **Q.C.:** CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 3ª **Percentagem:** 0,00%

Área: 18,248100 ha **Rendimento Parcial:** €1,14

Parcela: 1 **Q.C.:** ER - EIRA **Classe:** N/Def **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,009500 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

Parcela: 2 **Q.C.:** URB - URBANO **Classe:** N/Def **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,028900 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

Parcela: 3 **Q.C.:** URB - URBANO **Classe:** N/Def **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,065500 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

Parcela: 4 **Q.C.:** PR - POMAR DE PEREIRAS **Classe:** Única **Percentagem:** 0,00%

Área: 9,048000 ha **Rendimento Parcial:** €0,48

TITULARES

Identificação fiscal: 501353496 **Nome:** CONSTRUÇÕES LAGARÇA S A

Morada: RUA QUINTA DO PAZINHO N 11 EDIFICIO 'HOLIDAY INN EXPRESS', CARNAXIDE, 2790-236
CARNAXIDE

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** PROC CADASTRO 91/1999

OBSERVAÇÕES

PROC 91/99 - Destaque de prédio urbano com a área de 3,6160.

O prédio rústico nº 35 foi suprimido dando origem ao artigo 36 secção J da freguesia de Pechão.

Obtido via internet em 2021-06-18

O Chefe de Finanças

(Maria Suzel Gonçalves Nobre Andrez)



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 10 - OLHÃO **FREGUESIA:** 04 - PECHÃO

SECÇÃO: J **ARTIGO MATRICIAL N.º:** 39 **ARV:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

BELMONTE DE CIMA

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 2008 **Valor Patrimonial Inicial:** €8.756,47

Valor Patrimonial Actual: €8.756,47 **Determinado no ano:** 2008

Área Total (ha): 34,975500

PARCELAS

Parcela: 1 **Q.C.:** CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 3ª **Percentagem:** 0,00%

Área: 25,200500 ha **Rendimento Parcial:** €314,33

Parcela: 1 **Q.C.:** ER - EIRA **Classe:** N/Def **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,029900 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

Parcela: 1 **Q.C.:** RNS - RUINAS **Classe:** N/Def **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,005600 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

Parcela: 2 **Q.C.:** URB - URBANO **Classe:** N/Def **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,044000 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

Parcela: 3 **Q.C.:** CAM - CAMINHO **Classe:** N/Def **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,448000 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

Parcela: 4 **Q.C.:** CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 3ª **Percentagem:** 0,00%

Área: 9,247500 ha **Rendimento Parcial:** €115,35

TITULARES

Identificação fiscal: 501353496 **Nome:** CONSTRUÇÕES LAGARÇA S A

Morada: RUA QUINTA DO PAZINHO N 11 EDIFÍCIO 'HOLIDAY INN EXPRESS', CARNAXIDE, 2790-236
CARNAXIDE

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** S.F.OLHÃO PROC REC CAD
121/2003

OBSERVAÇÕES

PROC121/2003 DESTAQUE DE AREA URBANA DO PREDIO N.º 34 DO QUAL RESULTOU UM NOVO PRÉDIO
COM O N.º 39 E UMA AREA URBANA DE 5.5205 HA



4

Obtido via internet em 2021-06-18

O Chefe de Finanças

(Maria Suzel Gonçalves Nobre Andrez)

Handwritten mark or signature at the bottom right corner.

4

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 10 - OLHÃO **FREGUESIA:** 04 - PECHÃO

ARTIGO MATRICIAL: 20 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: BELO MONTE **Lugar:** - **Código Postal:** 8700-132 OLHÃO

CONFRONTAÇÕES

Norte: - **Sul:** - **Nascente:** - **Poente:** -

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Outros

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 3

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 85,7500 m² **Área de implantação do edifício:** 47,5000 m² **Área bruta de construção:** 47,5000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 47,5000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1970 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €8.647,80

Determinado no ano: 2018 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 5 - Ruínas **Percentagem para cálculo da área de implantação:** 25,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 120,60 **Custo da construção por m²:** € 482,40

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 224.796,00 **Coordenada Y:** 8.799,00

$$\frac{Vt^*}{8.520,00} = \frac{Vc}{603,00} \times \frac{A}{12,8313} \times \frac{Cl}{1,10} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,000}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj \times \% + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 1,00 \times (Aa + Ab - 0,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 4836096 **Entregue em :** 2012/10/16 **Ficha de avaliação nº:** 8568607 **Avaliada em :**

2012/12/19

TITULARES

Identificação fiscal: 501353496 **Nome:** CONSTRUÇÕES LAGARÇA S A

Morada: RUA QUINTA DO PAZINHO N 11 EDIFÍCIO 'HOLIDAY INN EXPRESS', CARNAXIDE, 2790-236 CARNAXIDE

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** CN TAVIRA

A



4

Obtido via internet em 2021-06-18

O Chefe de Finanças

(Maria Suzel Gonçalves Nobre Andrez)

f

H

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 10 - OLHÃO **FREGUESIA:** 04 - PECHÃO
ARTIGO MATRICIAL: 21 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: - Lugar: Belo Monte **Código Postal:** 8700-132 OLHÃO

CONFRONTAÇÕES

Norte: - **Sul:** - **Nascente:** - **Poente:** -

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Outros

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 858,2500 m² **Área de implantação do edifício:** 104,0000 m² **Área bruta de construção:** 104,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 104,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1970 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €22.786,75

Determinado no ano: 2018 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 5 - Ruínas **Percentagem para cálculo da área de implantação:** 25,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 120,60 **Custo da construção por m²:** € 482,40

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 224.626,00 **Coordenada Y:** 8.568,00

Vt^*	=	Vc	x	A	x	Cl	x	Ca	x	Cq
22.450,00	=	603,00	x	33,8313	x	1,10	x	1,00	x	1,000

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj \times \% + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + Ab - 100,0000)$.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 4836097 **Entregue em :** 2012/10/16 **Ficha de avaliação nº:** 8568608 **Avaliada em :** 2012/12/20

TITULARES

Identificação fiscal: 501353496 **Nome:** CONSTRUÇÕES LAGARÇA S A

Morada: RUA QUINTA DO PAZINHO N 11 EDIFÍCIO 'HOLIDAY INN EXPRESS', CARNAXIDE, 2790-236 CARNAXIDE

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** CN TAVIRA



Obtido via internet em 2021-06-18

O Chefe de Finanças

(Maria Suzel Gonçalves Nobre Andrez)

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 10 - OLHÃO **FREGUESIA:** 04 - PECHÃO

ARTIGO MATRICIAL: 22 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: - Lugar: Belo Monte **Código Postal:** 8700-132 OLHÃO

CONFRONTAÇÕES

Norte: - **Sul:** - **Nascente:** - **Poente:** -

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Outros

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 141,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 141,0000 m² **Área bruta de construção:** 141,0000 m² **Área bruta dependente:** 60,0000 m² **Área bruta privativa:** 81,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1970 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €16.666,30

Determinado no ano: 2018 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 5 - Ruínas **Percentagem para cálculo da área de implantação:** 25,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 120,60 **Custo da construção por m²:** € 482,40

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 224.786,00 **Coordenada Y:** 8.532,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Cl	x	Ca	x	Cq
16.420,00	=	603,00	x	24,7500	x	1,10	x	1,00	x	1,000

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj \times \% + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 1,00 \times (Aa + Ab - 0,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 4836098 **Entregue em :** 2012/10/16 **Ficha de avaliação nº:** 8568609 **Avaliada em :**

2012/12/19

TITULARES

Identificação fiscal: 501353496 **Nome:** CONSTRUÇÕES LAGARÇA S A

Morada: RUA QUINTA DO PAZINHO N 11 EDIFÍCIO 'HOLIDAY INN EXPRESS', CARNAXIDE, 2790-236 CARNAXIDE

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** CN TAVIRA



Obtido via internet em 2021-06-18

O Chefe de Finanças

(Maria Suzel Gonçalves Nobre Andrez)

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 10 - OLHÃO **FREGUESIA:** 04 - PECHÃO

ARTIGO MATRICIAL: 2319 NIP:

Descrito na C.R.P. de : OLHÃO sob o registo nº: 1595

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 10 - OLHÃO **FREGUESIA:** 04 - PECHÃO **Tipo:** RÚSTICO

Secção: J **Artigo:** 36

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Sítio de Belmonte de Cima **Lugar:** Belmonte de Cima **Código Postal:** 8700-245 OLHÃO

CONFRONTAÇÕES

Norte: Construções Lagarça S.A **Sul:** Maria Pia Neto Mendonça **Nascente:** Ribeiro **Poente:** Construções Lagarça S.A

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Outros

Nº de pisos: 1 **Tipologia/Divisões:** 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 12.600,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 12.600,0000 m² **Área bruta de construção:** 0,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2010 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €201.906,34

Determinado no ano: 2019 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 2 - Método custo c/terreno **Percentagem para cálculo da área de implantação:** 25,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 15,00 **Custo da construção por m²:** € 50,00 **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 224.867,00 **Coordenada Y:** 8.393,00

Vt*	=	Área Total Terreno	x	Preço m ²	+	Área Bruta Construção	x	Custo m ²
189.000,00	=	12.600,0000	x	15,00	+	0,0000	x	50,00

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 2409736 **Entregue em :** 2010/03/09 **Ficha de avaliação nº:** 3077369 **Avaliada em :**

2010/04/15

TITULARES

Identificação fiscal: 501353496 **Nome:** CONSTRUÇÕES LAGARÇA S A

Morada: RUA QUINTA DO PAZINHO N 11 EDIFICIO 'HOLIDAY INN EXPRESS', CARNAXIDE, 2790-236 CARNAXIDE

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº



2409736

Obtido via internet em 2021-06-18

O Chefe de Finanças

(Maria Suzel Gonçalves Nobre Andrez)

ANEXO II

TERMOS DE REFERÊNCIA DO
PLANO DE PORMENOR JOÃO DE OURÉM

Março 2024

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1 ENQUADRAMENTO LEGAL	3
2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE, PRINCIPAIS CARATERÍSTICAS E PROBLEMÁTICAS	4
3. ÁREA DE INTERVENÇÃO	6
3.1 IDENTIFICAÇÃO	6
3.2 CLASSIFICAÇÃO E USOS DO SOLO NO PDM DE OLHÃO	6
4. Planos, programas e projetos com incidência na área	8
4.1 ESTRATÉGIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	8
4.2 PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	9
4.3 PLANO ESTRATÉGICO NACIONAL DO TURISMO	11
4.4 PLANO DE AÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO DE PORTUGAL	13
4.5 PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA RIBEIRAS DO ALGARVE RH8 (2016-2021) ..	15
4.6 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE	16
5. OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS	18
6. Outras disposições	20
7. Anexos	25

1. INTRODUÇÃO

O presente documento define os termos de referência que consubstanciam a intenção da Câmara Municipal de Olhão de elaborar o **PLANO DE PORMENOR JOÃO DE OURÉM (PPJO)**.

A definição da oportunidade e dos termos de referência, tal como, a consequente elaboração do plano de pormenor, enquadram-se estipulados no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT¹) e no artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo) que refere o dever das autarquias na promoção do ordenamento do território.

1.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo dispõe no artigo 43.º que *“os planos territoriais de âmbito municipal estabelecem, nos termos da Constituição e da lei, de acordo com as directrizes estratégicas de âmbito regional, e com opções próprias de desenvolvimento estratégico local, o regime de uso do solo e a respectiva execução*. Estabelece, ainda, no artigo 48.º, que *os planos territoriais de âmbito municipal são elaborados pela câmara municipal e aprovados pela assembleia municipal*.

O RJIGT estipula os procedimentos referentes à dinâmica dos planos municipais de ordenamento do território, sendo determinada a sua elaboração por deliberação a publicar em Diário da República e a divulgar através da comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da Câmara Municipal.

Compete ainda à câmara municipal, tal como já referido, a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos de urbanização e dos planos de pormenor.

¹ Com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 45/2022 de 8 de Julho e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de Janeiro.

É no âmbito deste enquadramento legal, supramencionado, que é elaborado o presente documento, a submeter à apreciação da Câmara Municipal de Olhão, identificando os termos de referência e a respectiva oportunidade da elaboração do PPJO.

Pretende-se identificar a oportunidade que está na base da elaboração do plano e a sua área de intervenção, e ponderar nos diversos âmbitos os planos, programas e projectos com incidência na mesma, apoiando a decisão a tomar em Reunião de Câmara.

São ainda definidos os objetivos que se pretendem atingir com o mesmo, e determinado um período de tempo para que os interessados possam formular sugestões ou apresentar informações sobre quaisquer questões que possam surgir no âmbito do procedimento de elaboração do plano de pormenor.

2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE, PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E PROBLEMÁTICAS

Atualmente o concelho de Olhão carece de áreas de expansão que permitam o posicionamento de equipamentos estratégicos para o concelho, e de novas áreas habitacionais. Este último aspeto é sem dúvida uma preocupação para a sociedade civil local e para os órgãos autárquicos em particular.

A carência de áreas habitacionais disponíveis tem inflacionado o preço das habitações, provocando em alguns sectores da população, desde as classes mais desfavorecidas e até a classe média, sérias dificuldades em aceder a uma habitação que lhes permita viver com dignidade.

Esta circunstância, naturalmente, promove fenómenos de sobrelotação das habitações e de êxodo da população para outros municípios. A dificuldade de acesso a uma habitação digna, a um preço acessível, afasta os mais jovens deste concelho e degrada a qualidade de vida das pessoas.

É importante garantir a oferta de novas áreas de habitação, que possibilitem dar respostas diversificadas à população existente em áreas adjacentes ao atual perímetro urbano. Só que estas áreas têm de incluir equipamentos estratégicos e com usos diversificados, de forma a não criar guetos que promovem a segregação e a divisão populacional.

O que se pretende neste Plano é promover novos espaços urbanos que constituam unidades de vizinhança que promovam a qualidade de vida intergeracional.

Salienta-se que a localização da variante norte da EN125 à cidade de Olhão vai marcar a organização territorial da cidade de Olhão, sobretudo devido ao tráfego que vai gerar, circunstância que vai transformar o território e marcar uma referência territorial para novas áreas de expansão urbana.

O Município de Olhão poderá aproveitar a melhoria da acessibilidade a esta zona, com a construção da variante, para realocar os equipamentos desportivos do Sporting Clube Olhanense, como é sua intenção e criar uma infraestrutura vocacionada para o treino de alta competição.

Em termos de acessibilidade esta nova variante irá trazer uma nova centralidade comercial e de serviços à cidade, assim com conexões com outras áreas-chave, destacando-se as rodovias de acesso principal a Olhão e Aeroporto de Faro, o que facilita o acesso de residentes e visitantes, trazendo para a cidade a oportunidade de consolidar uma zona comercial e de serviços atualmente inexistente para a população residente e passante.

Destaca-se neste plano o papel económico para a cidade desta nova zona comercial e de serviços, contribuindo para a geração de emprego, estimular o empreendedorismo e impulsionar o desenvolvimento económico local com o aumento de número de empresas e emprego direto.

Sublinhe-se igualmente que esta zona comercial, de serviços e de atividade desportiva, seja um novo centro de atividade e da vida urbana vibrante, procurando-se atingir uma atmosfera animada, com ruas movimentadas, espaços públicos bem projetados, áreas de lazer e entretenimento, consolidando uma identidade urbana e o fortalecimento do senso de comunidade.

A capacidade da zona comercial em atrair visitantes e turistas foi também considerado, contribuindo para o turismo e o setor de alojamento na cidade, nomeadamente o turismo do desporto e atratividade das marcas internacionais que irão ser captadas para este novo espaço, o que por si, atraem mais turistas para a cidade.

Este Plano de Pormenor pretende ser assim, uma oportunidade para que a cidade de Olhão possa se projetar para o futuro, desenvolvendo a cidade, e sobretudo dando

alternativas para que todos os cidadãos tenham uma habitação a preço adequado ao seu poder de compra.

Deste modo, considera-se prioritária a elaboração de um plano territorial de âmbito municipal, de hierarquia inferior ao PDM, que garanta uma intervenção mais consentânea com os objetivos pretendidos para esta área, considerando que a proposta preveja a reclassificação de solo rústico para solo urbano.

Conclui-se assim, e definidos os objetivos do Plano aqui expressos, que o mesmo garanta uma intervenção integrada de planeamento e que, simultaneamente, integre os objetivos gerais do PDM de Olhão e do PROT - Algarve.

3. ÁREA DE INTERVENÇÃO

3.1 IDENTIFICAÇÃO

A área de intervenção do PPJO encerra uma vasta área, com aproximadamente 64,65 ha localizada no limite norte da cidade de Olhão.

3.2 CLASSIFICAÇÃO E USOS DO SOLO NO PDM DE OLHÃO

Sem prejuízo de uma caracterização mais completa da área de intervenção do PPJO, a realizar na fase de caracterização/diagnóstico do procedimento de elaboração do plano, passa-se a identificar algumas das características da área de intervenção e respectiva problemática.

A área de intervenção do PPJO contempla diferentes tipos de zonamento de acordo com o PDM. Integra, assim, território incluído em Espaços Agrícolas Condicionado I (52,58ha), Espaços Agrícolas Condicionado II (11,49ha) e Espaços Urbanizáveis de Expansão I (cidade de Olhão – 0,58ha).

De acordo com o PDM de Olhão a disciplina de ocupação do solo para cada uma das áreas referidas é a seguinte:

Espaços agrícolas condicionados I

Os espaços agrícolas condicionados I, referem-se a espaços onde incidem condicionamentos às práticas agrícolas com o objetivo de proteção dos recursos aquíferos, incluindo captações públicas de água subterrânea. Nos espaços agrícolas condicionados I, que não estejam integrados na Reserva Agrícola Nacional, não são permitidas alterações ao uso ou aproveitamento do solo que envolvam, designadamente, aterros, escavações e ações de despedrega, cujo vulto seja de molde a comprometer o regime hídrico da zona.

Espaços agrícolas condicionados II

Agrícola condicionado II, refere-se a espaços onde incidem condicionamentos aos usos com o objetivo de proteção de áreas adjacentes aos cursos de água, no sentido de manter as melhores condições de drenagem nas referidas áreas. Nos espaços agrícolas condicionados II o licenciamento de atividades está sujeito à apresentação e aprovação de um projeto de drenagem a submeter às entidades competentes.

Espaços urbanizáveis de Expansão I

Os espaços urbanizáveis têm como objetivo a expansão dos aglomerados urbanos, a estruturação e consolidação dos espaços de edificação dispersa e a criação de espaços industriais, turísticos e comerciais. Nos termos do artigo 59.º do RPDM de Olhão, os espaços urbanizáveis de expansão têm como objetivo ordenar a expansão dos espaços urbanos estruturantes, criando áreas residenciais dotadas das necessárias infraestruturas e equipamentos coletivos, rentabilizando os investimentos das infraestruturas e equipamentos construídos ou a construir.



4. PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA

Nos termos do número 4 do artigo 76.º do RJIGT, proceder-se-á à identificação e ponderação nos diversos âmbitos dos planos, programas e projetos com incidência na área de intervenção do Plano de Pormenor, considerando os que já existem e os que se encontram em preparação, de forma a assegurar as necessárias compatibilizações.

4.1 ESTRATÉGIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 109/2007, de 20 de agosto, aprovou a Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS) e o respetivo Plano de Implementação. Este instrumento de orientação estratégica, para o horizonte de 2015, visa nortear o processo de desenvolvimento do País, numa perspetiva de sustentabilidade em articulação coerente com os demais instrumentos, planos e programas de ação em vigor ou em preparação.

O desígnio integrador e mobilizador adotado pela ENDS é o de retomar uma trajetória de crescimento sustentado que torne Portugal, no horizonte de 2015, num dos países mais competitivos e atrativos da União Europeia, num quadro de elevado nível de desenvolvimento económico, social e ambiental e de responsabilidade social. Assim, a ENDS afirma sete objetivos de ação:

- 1- Preparar Portugal para a «Sociedade do Conhecimento»;
- 2- Crescimento Sustentado, Competitividade à Escala Global e Eficiência Energética;
- 3- Melhor Ambiente e Valorização do Património;
- 4- Mais Equidade, Igualdade de Oportunidades e Coesão Social;
- 5- Melhor Conectividade Internacional do País e Valorização Equilibrada do Território;
- 6- Um Papel Ativo de Portugal na Construção Europeia e na Cooperação Internacional;
- 7- Uma Administração Pública mais Eficiente e Modernizada;






A implementação da ENDS no período até 2015 tem como instrumentos-chave os seguintes: O QREN - Quadro de Referência Estratégico Nacional (2007/13) e os Programas Operacionais associados, que enquadrarão a utilização dos Fundos Estruturais e do Fundo de Coesão da União Europeia, em conjugação com o Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER) e os fundos públicos e privados nacionais; constituem os principais instrumentos de financiamento de atuações de carácter estratégico, com um planeamento plurianual; o PNPT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território - que define as grandes orientações para a organização do território e a proteção do Ambiente, sendo pois complementar do PNACE; o PNAC - Programa Nacional para as Alterações Climáticas — que integra as diferentes políticas e medidas sectoriais de combate às alterações climáticas, e visa o cumprimento das metas de emissão de gases com efeito de estufa, assumidas no âmbito do Protocolo de Quioto.

4.2 PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A primeira revisão do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPT) foi aprovada pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, sendo um instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica que estabelece as grandes opções com relevância para a organização do território nacional. Consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial e constitui um instrumento de cooperação com os demais Estados Membros para a organização do território da União Europeia.

Este instrumento de planeamento procedeu ao diagnóstico das várias regiões e respetivas estratégias territoriais, que no caso do Algarve serão transpostos para a revisão do PROT Algarve, e definiu orientações de âmbito municipal, traduzindo no programa de ação um conjunto de medidas prioritárias para cada tipo de IGT, nomeadamente para os planos de âmbito municipal.

O desenvolvimento e ordenamento do território pressupõe a cooperação ativa entre o estado e as autarquias locais, o Planeamento de nível municipal, da responsabilidade

das autarquias locais tem como objetivo definir o regime de uso do solo e a respetiva programação, através de opções próprias de desenvolvimento enquadradas pelas diretrizes de âmbito nacional e regional.

O PNPOP afirma a necessidade de dotar os principais centros urbanos dos respetivos Planos de Urbanização (PU) e incentiva a adoção de Planos de Urbanização e Unidades de Execução, em função da respetiva adequabilidade e para os diversos tipos de espaço urbano, libertando os PDM de conteúdos urbanísticos excessivos e tornando mais qualificada, eficiente e adaptativa a gestão urbanística. Segundo a revisão do PNPOP, em função das realidades territoriais, a abordagem de planeamento e gestão deve considerar as áreas de urbanização concentrada, centrais e periféricas, as áreas de urbanização descontínua e fragmentada (incluindo situações de incompletude e abandono) e áreas de edificação dispersa a estruturar, independentemente da sua génese legal ou ilegal, encontrando os instrumentos e as escalas mais adequadas para a definição de soluções de desenho urbano, urbanização e funcionalidade.

Considerando o contributo dos espaços urbanos para os compromissos de descarbonização e eficiência da utilização de recursos e para os objetivos de qualidade de vida o PNPOP afirma como cruciais no âmbito do desenho urbano e da urbanização, a promoção de modelos de proximidade funcional e de mobilidade sustentável e de desincentivo da artificialização do solo, através da reabilitação e regeneração e da reutilização do construído e da adoção de soluções de base natural e criação de espaços verdes.

Considerando ainda, a importância das sinergias dos espaços urbanos e rurais, nas suas diversas funções e atividades para as abordagens da sustentabilidade, nomeadamente economia circular, mobilidade sustentável e adaptação climática e para a qualidade de vida da população, nomeadamente recreação e lazer, alimentação saudável e acesso a serviços de interesse geral, o PNPOP aponta para o interesse dos instrumentos de planeamento PU e Plano Pormenor considerarem áreas de intervenção que promovam essas sinergias, sem prejuízo da manutenção da devida classificação em solo urbano e rústico.

4.3 PLANO ESTRATÉGICO NACIONAL DO TURISMO

A Estratégia de Turismo 2027 (ET2027) é um referencial estratégico de âmbito nacional, orientador da atividade de Turismo em Portugal, que espelha o que se pretende alcançar: *«afirmar o turismo como hub para o desenvolvimento económico, social e ambiental em todo o território, posicionando Portugal como um dos destinos turísticos mais competitivos e sustentáveis do mundo».*

Este plano referencial, constitui uma estratégia partilhada de longo prazo, para o Turismo em Portugal, que visa os seguintes objetivos:

- Proporcionar um quadro referencial estratégico a 10 anos para o turismo nacional;
- Assegurar estabilidade e a assunção de compromissos quanto às opções estratégicas para o turismo nacional;
- Promover uma integração das políticas setoriais;
- Gerar uma contínua articulação entre os vários agentes do Turismo;
- Agir com sentido estratégico no presente e no curto/médio prazo.

O Algarve no ano de 2019, registou 20.953.422 de dormidas, sendo que a maioria foi proveniente do Reino Unido, seguido (a uma grande distância) de turistas provenientes da Alemanha e Irlanda.

Existem, pois, nos dias de hoje desafios importantes no que respeita à diversificação do produto “sol, mar e golfe”, que passam pela aposta em soluções que atenuem a sazonalidade e complementem a oferta turística.

Destacam-se assim várias necessidades a este nível e que implicam:

- Desenvolver acessibilidades para novos mercados no verão e na média estação;
- Enriquecer a experiência turística com outras ofertas;
- Promover a requalificação das zonas urbanas.

No golfe, verifica-se a necessidade de:

- Promover a requalificação das zonas envolventes;
- Desenvolver conteúdos e a sua disponibilização em canais;

- Colocar o produto no mercado.

No turismo residencial, verifica-se a necessidade de:

- Desenvolver mecanismos e instrumentos específicos para a consolidação da estrutura financeira das empresas;
- Reforçar a promoção e comercialização do Algarve como destino de turismo residencial;
- Disponibilizar na Internet informação sistematizada e orientada para o cliente relativa às ofertas deste mercado.

No turismo de natureza, verifica-se a necessidade de:

- Desenvolver conteúdos e disponibilizar os mesmos em canais próprios;
- Criar diversidade de experiências, com passeios a pé, de bicicleta ou a cavalo;
- Criar novos conteúdos com a sua disponibilização em canais;
- Especializar o serviço/experiência e desenvolver boas práticas de sustentabilidade em toda a cadeia de valor do produto observação de aves.

No turismo náutico, verifica-se a necessidade de

- Sensibilizar os serviços de estrangeiros e fronteiras e capitánias para continuar e incrementar a aposta na normalização e agilização de procedimentos;
- Promover a oferta das marinas e portos de recreio em função dos postos de amarração disponíveis;
- Sensibilizar os municípios para promoverem a qualidade e boas condições de acesso às praias;
- Divulgar os eventos internacionais e promover a oferta de *surfing*.

No turismo de negócios, verifica-se a necessidade de:

- Desenvolver infraestruturas até 3 mil pessoas e equipamentos complementares;
- Desenvolver serviços especializados e promover e colocar este produto no mercado.

No turismo de saúde, designadamente a nível do turismo médico, verifica-se a necessidade de:

- Desenvolver e reforçar a estruturação de ofertas de serviços médicos integrados nos serviços turísticos;
- Promover a sua colocação no mercado.

Nas vertentes do bem-estar (spa e talassoterapia), verifica-se a necessidade de:

- Desenvolver conteúdos para disponibilização em canais e densificar a diversidade de experiências colocadas à disposição dos clientes.

Nos circuitos turísticos religiosos e culturais, verifica-se a necessidade de:

- Colocar os recursos georreferenciados em valor;
- Desenvolver conteúdos e informação para o cliente;
- Incentivar e diversificar as experiências.

No âmbito do produto gastronomia e vinhos, verifica-se a necessidade de:

- densificar atividades;
- desenvolver conteúdos e experiências, nomeadamente com a integração de produtos locais na operação do empreendimento turístico;
- integrar a oferta em plataformas de promoção e comercialização.

4.4 PLANO DE AÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO DE PORTUGAL

Salienta-se em especial, face à sua relevância em termos de ordenamento turístico, os seguintes eixos e respetivas linhas estratégicas de atuação da ET2027:

Eixo 1 “Valorizar o Território e as Comunidades”:

- Conservar, valorizar e usufruir do património histórico-cultural e identitário;
- Valorizar e preservar a autenticidade do País e a vivência das comunidades locais;
- Afirmar o turismo na economia do mar;
- Potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação;
- Promover a regeneração urbana das cidades e regiões e o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios/destinos;
- Estruturar e promover ofertas que respondam à procura turística.

Eixo 2 “Impulsionar a Economia”:

- 
- Assegurar a competitividade das empresas de turismo numa perspetiva de curto, médio e longo prazos;
 - Reduzir os custos de contexto, simplificar, dar estabilidade jurídico-fiscal e desburocratizar;
 - Atrair investimento e qualificar a oferta turística;
 - Estimular a economia circular no turismo;
 - Afirmar Portugal como um polo de referência internacional na investigação, no empreendedorismo e na produção de bens e serviços para o turismo.

Eixo 3 “Potenciar o conhecimento”:

- Prestigiar as profissões do turismo e formar massa crítica adaptadas às necessidades do mercado e promover a igualdade do género e de oportunidades;
- Assegurar a transferência de conhecimento de instituições de ensino e centros de investigação para as empresas;
- Difundir conhecimento e informação estatística;
- Capacitar em contínuo os empresários e gestores para liderar o turismo do futuro – tecnológico, inclusivo e sustentável;
- Afirmar Portugal como *smart destination*.

Eixo 4 “Gerar Redes e Conectividade”:

- Promover e reforçar rotas aéreas ao longo do ano e captar operações de *homeport* e de *turnaround* de cruzeiros;
- Melhorar os sistemas de mobilidade rodoferroviária e de navegabilidade;
- Promover o «turismo para todos», numa ótica inclusiva, que acolha os diferentes mercados/segmentos turísticos;
- Envolver ativamente a sociedade no processo de desenvolvimento turístico do país e das regiões;
- Mobilizar o trabalho em rede e a promoção conjunta entre os vários setores.

Eixo 5 “Projetar Portugal”:

- Reforçar a internacionalização de Portugal enquanto destino turístico para visitar, investir, viver e estudar;
- Posicionar o turismo interno como fator de competitividade e de alavanca da economia nacional;
- Valorizar a comunidade lusodescendente como ativo estratégico na promoção de Portugal e na captação de investimento;
- Tornar Portugal um destino de congressos e eventos culturais e desportivos de âmbito internacional;
- Afirmar Portugal nas organizações mundiais e na cooperação internacional.

Sublinha-se ainda com especial relevância, que as metas estabelecidas na ET2027 relativas à sustentabilidade ambiental, visam assegurar que mais de 90% das empresas do turismo adotam medidas de utilização eficiente da energia e da água e promovem uma gestão eficiente dos resíduos.

4.5 PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA RIBEIRAS DO ALGARVE RH8 (2016-2021)

O Plano de Gestão de Região Hidrográfica (PGRH) visa o planeamento, a gestão, a proteção e a valorização ambiental, social e económica das águas ao nível da região hidrográfica a que respeita, dando cumprimento à Diretiva Quadro da Água, à Lei da Água e à Portaria n.º 1284/2009, de 19 de outubro.

Os PGRH são elaborados por ciclos de planeamento, sendo revistos e atualizados de seis em seis anos. O primeiro ciclo de planeamento refere-se ao período entre 2009-2015, com a elaboração dos primeiros PGRH para cada região hidrográfica, em vigor até ao fim de 2015. De acordo com a Lei da Água (artigo 23.º da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro), cabe ao Estado instituir um sistema de planeamento e gestão integrados das águas adaptado às características próprias das bacias e das regiões hidrográficas. Nesse sentido, o planeamento das águas assenta num conjunto de objetivos cuja concretização depende do desenvolvimento e implementação de diversos instrumentos (cf. artigo 24.º da Lei da Água).

Nesse âmbito, os planos de gestão de região hidrográfica posicionam-se a um nível intermédio, entre as diretrizes inscritas no Plano Nacional da Água (PNA) e eventuais aspetos complementares, de âmbito sub-regional ou temático/sectorial, formulados (ou a formular) em sede de Planos Específicos de Gestão das Águas (PEGA), nos quais se incluem medidas de proteção e valorização dos recursos hídricos.

4.6 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE

O PROT Algarve foi aprovado pelo decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março. Foi revisto e aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto (retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterada pela Resolução de Conselho de ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro).

O PROT constitui-se como um instrumento de referência para o desenvolvimento do Algarve, e prossegue as linhas programáticas e os objetivos estratégicos definidos pelo PNPOT para esta Região, nomeadamente:

- Qualificar e diversificar o cluster turismo/lazer;
- Robustecer e qualificar a economia e promover atividades intensivas em conhecimento;
- Promover um modelo territorial equilibrado e competitivo;
- Consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.

O PROTAL enquadra o município de Olhão no sistema urbano onde se inserem ainda as cidades de Faro e de Loulé. Relativamente a esta circunstância estabelece a seguinte função no quadro da região do Algarve:

“Faro — Loulé — Olhão: aglomeração principal, constituída num raio de cerca de 20 quilómetros a partir de Faro, que poderá atingir uma população presente de 200 mil habitantes em 2030. Inclui Faro, Loulé e Olhão, podendo abranger outros polos, designadamente S. Brás de Alportel e Almancil e, em complementaridade, Tavira. Com uma forte melhoria das acessibilidades, poderá constituir uma aglomeração multipolar de dimensão suficiente para atingir os limiares de novas funções urbanas

4

e, sobretudo, gerar economias de aglomeração e de transação, que são a base das novas formas de competitividade.”

O plano pretende reclassificar o solo rústico para solo urbano, tendo em conta que praticamente, já não existem na cidade de Olhão, bolsas de terreno em solo urbano disponíveis para dar resposta às necessidades existentes de falta de habitação, por parte da população local.

Portanto, entendemos, que dada a inserção territorial da área de estudo fora do sistema litoral (2000 metros), e considerando as necessidades de habitação e a ausência de solo urbano para esse efeito, estarem reunidas as condições de forma a podermos viabilizar os objetivos que estão implícitos na vontade em elaborar o presente Plano de Pormenor.

f
N

5. OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS

A elaboração do PPJO deverá ser enquadrada de acordo com os objetivos estratégicos da Câmara Municipal de Olhão e com os princípios de ordenamento municipal e de desenvolvimento estratégico definidos para o território onde está inserido.

O modelo de ocupação pretendido para a área tem como objetivo suprir as carências de áreas habitacionais, nos seus mais diversos segmentos, designadamente habitação acessível e habitação de mercado.

Como já referido, sabendo que na parte norte da área do Plano de Pormenor está previsto passar a circular de Olhão à EN125, naturalmente que essa infraestrutura vai alterar as dinâmicas do território e legitimar a alocação de novos usos. É neste sentido que o Plano vai ter como referência no quadro das propostas a apresentar, o limite norte definido pela circular, que de certa forma estabelece um novo anel urbano da cidade de Olhão.

É para isso necessário valorizar toda a envolvente territorial e garantir o remate da malha urbana existente, reforçando as infraestruturas desta área, tendo em conta os usos que se irão prever. Neste quadro justifica-se uma proposta de desenho urbano que garanta a continuidade da malha contigua existente e que dê resposta à intensidade e ao perfil de usos propostos.

Constitui ainda propósito da proposta alojar neste território equipamentos coletivos de caráter municipal, designadamente o complexo desportivo do Sporting Clube Olhanense.

O PPJO terá assim, os seguintes objetivos:

- a) Satisfazer as necessidades de habitação no concelho de Olhão;
- b) Criar e/ou aumentar o mercado de arrendamento acessível no concelho de Olhão;
- c) Suprir as necessidades de habitação da população mais desfavorecida;
- d) Requalificar a paisagem e assegurar o remate das novas áreas urbanas com as malhas urbanas existentes;

- 
- e) Definir a conceção geral da organização urbana, estrutura arquitetónica e redes de infraestruturas gerais e estruturantes;
 - f) Definir os novos espaços de circulação e acessibilidade, assim como promover a requalificação dos já existentes;
 - g) Construir novos equipamentos estruturantes de carácter municipal;
 - h) Construir um parque verde.

Em termos de planeamento municipal a solução que se pretende concretizar assume a pretensão de manter e respeitar as cargas urbanísticas existentes nas zonas envolventes.

Em síntese, considera-se que esta nova opção de planeamento apresentará conveniência para o desenvolvimento coerente e sustentável desta área do território municipal, estabelecendo interligações entre as funções urbanas existentes, as áreas adjacentes e os espaços urbanos que irão surgir, e capacitando toda esta área face ao aumento da sua utilização, gerada pela construção da nova circular à EN125.

A proposta do plano em apreço deverá ter em consideração algumas das opções de planeamento regional, já referidas anteriormente e constantes do PROT Algarve, assim como os objetivos estratégicos do município de Olhão.

6. OUTRAS DISPOSIÇÕES

a) Avaliação Ambiental do PPJO

Nos termos do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007², de 15 de junho, na sua redação atual, estão sujeitos a avaliação ambiental:

“a) Os Planos e programas para os sectores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão de águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que constituam enquadramento para a futura aprovação dos projetos mencionados nos Anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na sua redação atual;”

b) Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de proteção especial, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro;

c) Os Planos e programas que não estando em nenhuma das situações anteriormente descritas, constituam enquadramento para uma futura qualificação como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.”

Nos termos, e de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 13.º do suprarreferido Decreto-Lei n.º 232/2007, *“Os projetos sujeitos a avaliação de impacte ambiental nos termos do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro, enquadrados, de forma detalhada, em plano ou programa, devem, sempre que possível, ser objeto de avaliação simultaneamente com a avaliação ambiental do respetivo plano ou programa”.*

O decreto lei n.º 69/2000 já não se encontra em vigor, sendo que o atual regime jurídico de avaliação de impacte ambiental encontra-se instituído pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, com as alterações introduzidas Decreto-Lei n.º 87/2023 de 10 de Outubro, de acordo com o qual, serão obrigatoriamente sujeitos a

² Com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de Maio

avaliação de impacto ambiental (AIA) as “Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de estabelecimento de comércio ou conjunto comercial e de parques de estacionamento (...) que ocupem área ≥ 10 ha ou construção superior a 500 fogos”, isto sem prejuízo da decisão da autoridade de AIA que recaia sobre aqueles que sejam considerados “como suscetíveis de provocar impacto significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza”, conforme dispõe a alínea b) do n.º 3 do art.º 1.º do referido regime.

Assim, considerando que o Plano de Pormenor tem efeitos registais e que a sua dimensão ultrapassa os 10 hectares, o mesmo está sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), nos termos do regime jurídico mencionado no parágrafo anterior.

b) PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo de **16 meses**, para a elaboração da proposta técnica do plano, que inicia com a celebração de contrato com a equipa encarregue de elaborar o plano.

O prazo indicado respeita o seguinte faseamento:

Fase	Atividade	Duração
1ª	Caraterização/diagnóstico (inclui a elaboração da cartografia base)	5 meses
2ª	Estudo Prévio	3 meses
3ª	Avaliação de Impacte Ambiental	4 meses
4ª	Proposta de Plano de Pormenor (PP)	3 meses
5ª	Revisão da proposta de PP para discussão pública	2 meses
6ª	Elaboração da versão final do Plano	2 meses

Acrescem a estes prazos os inerentes ao procedimento concursal de aquisição de serviços para a elaboração do plano, incluindo a cartografia base, bem como a tramitação administrativa, em conformidade com o disposto no RJGT, tais como os referentes à preparação das deliberações de câmara, à publicitação das decisões tomadas,



à participação e discussão pública, e aos necessários à emissão de pareceres pelas entidades que vierem a ser consultadas.

Acrescem também os prazos necessários à aquisição de serviços externos necessários à concretização da proposta, pelo que, atenta a experiência adquirida neste âmbito, estima-se que o plano se encontre concluído no **prazo de 16 meses**.

c) ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO

Os elementos que constituem o plano correspondem ao seu conteúdo material e documental que compreende todos os estudos e relatórios sectoriais realizados, as propostas apresentadas em cada fase, incluindo a versão final do plano, e ainda, os documentos que forem alterados, corrigidos ou melhorados.

O conteúdo material e documental do PPJO será constituído pelos elementos identificados nos artigos 99.º e 100.º, constantes na redação atual do RJGT e, ainda, por outros elementos que venham a ser entendidos como necessários a uma melhor gestão e implementação do plano.

Todas as peças gráficas deverão estar conforme as regras constantes no Decreto-Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, ou outro que lhe seja subsequente, e georreferenciadas sob o sistema PT-TM06/ETRS89, ou outro devidamente identificado e compatível com o sistema de informação geográfica da Câmara Municipal de Olhão.

d) CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

De acordo com o previsto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro³, o plano será obrigatoriamente elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar constituída, pelo menos por: um arquitecto; um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil; um arquitecto paisagista; um técnico urbanista; um licenciado em direito.

A coordenação deverá ficar a cargo de técnico que disponha de formação curricular e de prática profissional ao nível do planeamento e do ordenamento do território, e à equipa acima definida poderão acrescer técnicos com formação adequada

³ Com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2009 de 3 de Julho

avaliação ambiental e avaliação de impacto ambiental, podendo este processo ser conduzido por equipa externa a afetar.

e) ELEMENTOS A ENTREGAR E CONDIÇÕES A OBSERVAR

No final de cada fase do plano serão entregues pela equipa técnica 3 (três) processos, em suporte físico (papel) e 1 (um) exemplar em suporte digital, para apreciação pela Câmara Municipal de Olhão.

Para efeitos de apreciação por outras entidades serão entregues pela equipa técnica tantos exemplares do conteúdo material e documental do plano quantos os necessários às consultas e às várias fases de aprovação.

No final de cada uma das fases da elaboração do plano e para as sessões públicas que vierem a ocorrer, a equipa elaborará uma apresentação do trabalho desenvolvido e da proposta do plano, em formato digital e/ou outros que venham a ser considerados mais adequados.

Todos os documentos entregues deverão ser apresentados em formato digital, em suporte CD/DVD-ROM, e as peças desenhadas devem ser entregues nos formatos "DXF" ou "DWG", "Shp", em conformidade com disposto no Decreto Regulamentar n.º 10/2009 de 29 de maio.

As peças escritas deverão empregar os conceitos técnicos aprovados pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio ou outro subsequente, e serão entregues nos formatos "Word for Windows", pdf ou outros que sejam considerados mais adequados, sendo que deverá ainda constar uma versão de todas as peças escritas e desenhadas em formato "PDF".

Toda a informação alfanumérica associada à cartografia, deverá vir estruturada num sistema de gestão de base de dados relacional, com vista à sua futura integração no Sistema de Informação Geográfica Municipal.

Olhão, março de 2024

[Handwritten mark]

7. ANEXOS



Delimitação da área do Plano - 64.65ha

[Handwritten signature]
116

#

ANEXO III

f
16

L



Delimitação da área do Plano - 64.65ha

16

4

ANEXO IV

f
AB



município de Olhão

PROPOSTA Nº 113/2024

Procedimento de Formação de Contrato para Planeamento para a Elaboração do Plano de Pormenor João de Ourém

Considerando que é pretensão do Município de Olhão promover a criação de estratégias de habitação do Concelho, de melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população e de reforço da coesão territorial, atraindo investimentos, criando riqueza e postos de trabalho, dando respostas à economia local e apoiando o empreendedorismo e o investimento.

Observando que a empresa Construções Lagarça, S.A., pessoa coletiva número 501353496, com sede na Rua Quinta do Paizinho, n.º 11, Edifício "Holiday Inn Express", Carnaxide, 2790-236 Carnaxide, é proprietária dos seguintes prédios sitos na localidade de Belmonte de Cima, freguesia de Pechão, concelho de Olhão, designadamente um prédio misto, com uma área de 274.000,00 m², inscrito na matriz predial sob o artigo rústico n.º36, da secção J, e na matriz predial sob os artigos urbanos n.º 20 e 21, descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o número 1595/19991015, um prédio misto, com uma área de 349.755,00 m², inscrito na matriz predial sob o artigo rústico n.º39, da secção J, descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o número 1706/20010510, e na matriz predial sob o artigo urbano n.º 22, e um prédio urbano, com uma área de 12.600,00m², inscrito na matriz predial sob o artigo urbano n.º 2319, descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o número 2202/20100323.

Que a elaboração do Plano de Pormenor João de Ourém (PPJO) deverá ser enquadrada de acordo com os objetivos estratégicos da Câmara Municipal de Olhão e com os princípios de ordenamento municipal e de desenvolvimento estratégico



município de Olhão

definidos para o território onde está inserido. O modelo de ocupação pretendido para a área tem como objetivo suprir as carências de áreas habitacionais, nos seus mais diversos segmentos, designadamente habitação acessível e habitação de mercado.

Que se pretende valorizar toda a envolvente territorial e garantir o remate da malha urbana existente, reforçando as infraestruturas desta área, tendo em conta os usos que se irão prever, constituindo ainda propósito da proposta, desenvolver, neste território, a instalação de equipamentos coletivos de domínio municipal, designadamente, o complexo desportivo do Sporting Clube Olhanense.

Que o PPJO terá como principais objetivos satisfazer as necessidades de habitação no concelho de Olhão, criar e/ou aumentar o mercado de arrendamento acessível no concelho de Olhão, suprir as necessidades de habitação da população mais desfavorecida, requalificar a paisagem e assegurar o remate das novas áreas urbanas com as malhas urbanas existentes, definir a conceção geral da organização urbana, estrutura arquitetónica e redes de infraestruturas gerais e estruturantes, definir os novos espaços de circulação e acessibilidade, assim como promover a requalificação dos já existentes, construir novos equipamentos estruturantes de carácter municipal e construir um parque verde.

Reconhecendo que a operação proposta permitirá a diversidade de oferta de alojamento acessível, pretende ainda para garantir que o mesmo irá suprir as necessidades de habitação da população mais desfavorecida.

Verificando que no sentido de enquadrar a pretensão urbanística em instrumento de gestão territorial a entidade apresentou junto do Município manifestação de interesse na elaboração de Contrato para Planeamento para a zona onde se encontram localizados os Prédios.



município de Olhão

Atendendo ainda que o Município reconhece que a intervenção proposta pela entidade contribui para reforçar a estratégia de desenvolvimento concelhio e assume um papel importante para o suprimento de necessidades específicas da população, designadamente, dos atuais e futuros residentes naquelas áreas do Concelho e de freguesias limítrofes.

E recordando que o Município dispõe de atribuições nos domínios da promoção do desenvolvimento territorial e do ordenamento do território e urbanismo, nos termos das alíneas m) e n) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, e que o princípio da contratualização, constante na alínea h) do artigo 5.º a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e concretizado no artigo 79.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consagra o enquadramento normativo da figura do contrato para planeamento, visando concertar os interesses públicos e privados, sem alienar a responsabilidade pelas opções de ocupação do território, as quais cabem em exclusivo aos órgãos municipais.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto no artigo 81.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio:

1. Aprovar a Proposta de Contrato para Planeamento (Anexo I) e os respetivos Termos de Referência (Anexo II) para elaboração do Plano de Pormenor João de Ourém, e seus anexos, com os fundamentos referidos no corpo da presente proposta.
2. Submeter a Proposta de Contrato para Planeamento e Termos de Referência, bem como a presente deliberação de aprovação, a discussão pública, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT, pelo período de 10 dias.



município de Olhão

3. Aprovar a minuta do aviso para publicação em Diário da República (Anexo III).

4. Aprovar a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 14 de março de 2023

O Presidente da Câmara Municipal

(António Miguel Ventura Pina)



MUNICÍPIO DE OLHÃO

DELIBERAÇÃO

PROPOSTA NÚMERO CENTO E TREZE BARRA DOIS MIL E VINTE E QUATRO – PROCEDIMENTO DE FORMAÇÃO DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR JOÃO DE OURÉM – Presente uma proposta subscrita pelo Senhor Presidente da Câmara, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado, por maioria dos votos, aprovar os diversos pontos da presente proposta, com a abstenção do senhor Vereador Daniel Nobre Santana e com o voto contra do senhor Vereador Álvaro José Martins Viegas.-----

PROPOSTA N.º 217/2024

Procedimento de Formação de Contrato para Planeamento para
Elaboração do Plano de Pormenor João de Ourém - Aprovação do Relatório
de Ponderação dos Resultados do Período de Discussão Pública e
Promoção da Celebração de Contrato para Planeamento

Considerando que:

- a) Na sequência da Deliberação de dia 20 de março de 2024, foi aprovada a Proposta de Contrato para Planeamento e os respetivos Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor João de Ourém e respetiva Abertura do Período de Discussão Pública, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 81 e do n.º 1 do art.º 89, ambos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.
- b) Foi publicado, através do Aviso n.º 7624/2024/2, de 10 de abril da 2ª série do Diário da República, e publicitado nos locais de estilo do município, bem como nos jornais Diário de Notícias e Postal do Algarve, que decorreu entre os dias 11 e 24 de abril, inclusive;
- c) Após o término do período de discussão pública, não se verificaram quaisquer participações, reclamações, observações e/ou sugestões.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 33 da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro:



município de Olhão

1. Apreciar e aprovar o Relatório do Período de Discussão Pública, em cumprimento com o disposto no n.º 6 do art.º 89 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e proceder à sua divulgação (anexo I);
2. Promover a Celebração do Contrato para Planeamento entre o Município de Olhão e a empresa Construções Lagarça, S.A. para a Elaboração do Plano de Pormenor João de Ourém (PPJO) (anexo II);
3. Dar o devido conhecimento da presente proposta e respetiva deliberação à Assembleia Municipal de Olhão;
4. Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no n.º 3 e para os efeitos do preceituado no n.º 4 do art.º 5 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Olhão, 24 de Maio de 2024

O Presidente da Câmara Municipal

(António Miguel Ventura Pina)

S.



R.

Reunião Ordinária Pública 29-05-2024

MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-952

DELIBERAÇÃO

PROPOSTA NÚMERO DUZENTOS E DEZASSETE DOIS MIL E VINTE E QUATRO PROCEDIMENTO DE FORMAÇÃO DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR JOÃO DE OUREM – APROVAÇÃO DO RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DOS RESULTADOS DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA E PROMOÇÃO DA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado, por maioria dos votos, aprovar os diversos pontos da presente proposta, com a abstenção do senhor Vereador Daniel Nobre Santana e com o voto contra do senhor Vereador Álvaro José Martins Viegas.-----