

# ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA HISTÓRICA DE OLHÃO (PPZHCO)

Anexo I – Termos de referência

fevereiro 2026

## ÍNDICE

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

## 1. RESUMO

O Plano Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão (PPZHCO) encontra-se em vigor desde 2017, após a sua publicação através do Aviso n.º 7512/2017, de 4 de julho, cuja correção material ocorreu através do Aviso n.º 11025/2017m de 22 de setembro.

O presente documento tem como objetivo fundamentar a deliberação que determina a elaboração da alteração do Plano Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão (PPZHCO)), nos termos do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>1</sup>.



Figura 1 – Delimitação da área do plano.

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

O procedimento apresentado surge em função do disposto no artigo 118.º do RJIGT, decorrente da desadequação do atual plano face à entrada em vigor de novas leis ou regulamentos, em particular o Decreto-Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de Setembro (que procedeu à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo), o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (que procedeu à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria) e o Decreto-Lei

---

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 15 de maio, na sua redação atual

n.º 95/2019, de 18 de julho, na sua redação atual, (que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas).

Mais se acrescenta que a alteração em causa visa promover a eficácia dos atos administrativos que servem de apoio à gestão urbanística e possibilitar maior rigor nas decisões técnicas.

Conforme previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 6.º do RJIGT, cabe à entidade responsável pela alteração do plano a divulgação da decisão de desencadear o processo de alteração, identificando os objetivos a prosseguir, pelo que constituem objetivos da alteração, os seguintes:

- Clarificação e correção de normas regulamentares;
- Adequação de parâmetros urbanísticos e sua compatibilização com conceitos técnicos atuais;
- Alteração de peça desenhada (folha 2-07.4).

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

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

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

### 4. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente procedimento de alteração enquadra-se no n.º 1 e n.º 2 da alínea a) do artigo 115º do RJIGT, o qual refere que os planos territoriais podem ser objeto de alteração, quando esteja em causa a evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano.

A presente alteração integra-se numa alteração ao plano nos termos do artigo 119.º do RJIGT, com as devidas adaptações os procedimentos previstos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

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

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

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

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

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

## 7. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração da alteração regulamentar e material do plano de pormenor será realizada pelos técnicos das áreas do Ordenamento do Território, Gestão Urbanística e pela consultadoria jurídica externa na área do ordenamento do território.

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