



TERMOS DE REFERÊNCIA DO
PLANO DE PORMENOR ESTE DE OLHÃO

Julho 2019

1. INTRODUÇÃO	2
1.1 ENQUADRAMENTO LEGAL	2
2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE	3
3. ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
3.1 IDENTIFICAÇÃO	4
3.2 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E PROBLEMÁTICA	4
4. PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA	5
4.1 ESTRATÉGIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	5
4.2 PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	6
4.3 PLANO ESTRATÉGICO NACIONAL DO TURISMO	7
4.4 PLANO DE AÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO DE PORTUGAL	8
4.5 PLANO ESTRATÉGICO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUTURAS (HORIZONTE 2014-2020)	9
4.6 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE	9
4.7 PLANO ESTRATÉGICO DE OLHÃO 2025	10
4.8 PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE OLHÃO	11
4.9 PLANO DE MOBILIDADE E TRANSPORTES	11
5. OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS	12
6. OUTRAS DISPOSIÇÕES	14
7. ANEXOS	17

1. INTRODUÇÃO

O presente documento consiste nos termos de referência e na definição da oportunidade que consubstanciam a intenção da Câmara Municipal de Olhão de elaborar o **PLANO DE PORMENOR ESTE DE OLHÃO** (PPEO).

A definição dos termos de referência e a consequente elaboração do plano enquadram-se no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT) 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 se refere ao dever de promoção do ordenamento do território por parte das autarquias.

Pretende-se neste quadro, que o Plano de Pormenor tenha efeitos registrais nos termos do artigo 108.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

1.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

A Lei de Bases Gerais da Política pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo dispõe no artigo 43º 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 48º, 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 no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da Câmara Municipal. Neste enquadramento, compete ainda à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos de urbanização e dos planos de pormenor.

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

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 ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do plano de pormenor.

2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE

A revisão em curso do Plano Director Municipal (PDM) de Olhão e a requalificação de todas as suas frentes de ria insere-se numa estratégia desenvolvida pela Câmara Municipal de Olhão de promoção do desenvolvimento sustentado do concelho e da cidade de Olhão. Neste âmbito, um dos objectivos estratégicos é dotar a cidade de uma frente ribeirinha qualificada mediante intervenções integradas e integradoras e que permitam contemplar várias áreas actualmente deficitárias de ordenamento e de qualificação como a área que envolve o porto de pesca, entre outros, numa lógica de complementaridade e sustentabilidade entre o sistema urbano e o sistema natural da Ria Formosa.

Os imóveis recentemente adquiridos pela Câmara Municipal em parceria com a Ambiolhão, E.M., mais concretamente a antiga fábrica “BELA OLHÃO”, insere-se no quadro de uma política de solos que a Autarquia está a implementar que visa fundamentalmente reconverter uma antiga área industrial, pelo que, representa uma oportunidade de requalificação de uma zona degradada já anteriormente definida pela autarquia no âmbito da estratégia de regeneração urbana. Neste contexto, a Câmara Municipal de Olhão incutir nova dinâmica a esta área, cuja requalificação e reconversão de usos é necessária pelo que pretende elaborar um Plano de Pormenor.

Este Plano constitui o instrumento adequado e necessário para prever a alteração dos usos atualmente afetos a uma parte da área de intervenção, e que desvirtuam o grande potencial da mesma, de modo a prever uma área com novos usos, designadamente: hotelaria, habitação, comércio e serviços. Estes permitirão promover a revitalização da frente ribeirinha, a nascente, articulando-a com o contexto urbano da cidade de Olhão, replicando a experiência francamente positiva, cujos resultados para a cidade são evidentes, da instalação da unidade hoteleira situada na zona nascente da cidade. Esta estratégia está intimamente relacionada com a requalificação necessária dos espaços envolventes, de entre os quais se destacam as zonas industriais e portuárias adjacentes.

A área de intervenção do PPEO constitui uma importante zona de contacto e de fronteira entre o plano de água que acompanha toda a frente da cidade e o sistema urbano, actualmente desqualificado até por marcar o início da zona industrial de Olhão. 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 a frente da Ria Formosa, e que constituam um importante impulsor das dinâmicas de requalificação e reconversão urbanistíssima tão necessária para este território. Naturalmente que se espera que os novos usos possam produzir um novo polo económico e social na cidade, mas sobretudo possa produzir um melhor ambiente urbano e imagem da cidade.

A implementação do PPEO representará uma oportunidade para a estruturação urbanística e para a competitividade e consolidação do destino turístico do concelho de Olhão. Permitirá ainda, como já se referiu, a qualificação da frente ribeirinha da cidade, bem como para a definição, reorganização e hierarquização das infraestruturas gerais, através de uma ação coordenada. Contribuirá, também, para

garantir uma intervenção integrada de planeamento e que, simultaneamente, integre os objetivos gerais do PDM de Olhão, assim como, de outros instrumentos de gestão territorial aplicáveis à área de intervenção.

3. ÁREA DE INTERVENÇÃO

3.1 IDENTIFICAÇÃO

A área de intervenção do PPEO situa-se a norte do porto de pesca e integra uma das principais artérias de atravessamento da cidade, incluindo as antigas instalações da fábrica “BELAOLHÃO”, bem como o loteamento industrial existente, com uma área aproximada de 3,9 Hectares. Encontra-se integrada na Freguesia de Olhão, na faixa litoral do concelho, particularmente na frente ribeirinha da cidade de Olhão, correspondendo na sua totalidade a solo urbano.

Esta zona constitui atualmente uma área pouco qualificada, com algumas áreas já degradadas não obstante usufruir de uma localização privilegiada relativamente ao centro da cidade.

3.2 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E PROBLEMÁTICA

Sem prejuízo de uma caracterização mais completa da área de intervenção do PPEO que venha a ocorrer na fase de caracterização/diagnóstico em sede da elaboração do plano, passam a identificar-se algumas das características da área de intervenção e respetiva problemática.

A área de intervenção do PPEO contempla dois tipos de zonamentos diferenciados no PDM. Integra, assim, território incluído em Espaço Urbano Estruturante e em Espaços Urbanizáveis de Expansão, ambos inseridos no perímetro urbano.

De acordo com o PDM de Olhão, e como se referiu anteriormente, toda a área está inserida no perímetro urbano sendo uma parte espaço urbano estruturante I, e outra, espaços urbanizáveis de expansão, sendo a disciplina de ocupação do solo de cada uma a seguinte:

Espaço Urbano Estruturante I

Nos termos do artigo 47.º do RPDM de Olhão, são constituídos por malhas urbanas existentes com ocupação edificada consistente, dispondo de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos e serviços que garantem um papel polarizador no território. Os espaços urbanos estruturantes destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como atividades terciárias, indústria ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional. A intensidade de ocupação do solo está descrita no artigo 49.º.

Espaços urbanizáveis de Expansão

Nos termos do artigo 57.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. A intensidade de ocupação do solo está descrita no artigo 59.º do regulamento do PDM de Olhão.

A envolvente é caracterizada por áreas industriais e pelo porto de pesca de Olhão, com grandes potencialidades ao nível do recreio, apresentando atualmente alguns problemas de poluição visual que contamina a imagem da cidade. A Câmara Municipal está neste momento a preparar um plano para a requalificação urbanística e paisagística de toda essa área. Constituindo ainda uma das principais artérias de acesso ao centro da cidade, as infraestruturas urbanas, no seu todo, requerem intervenção e qualificação. Portanto, para além do desafio qualificador que este Plano encerra, é importante que a intervenção seja requalificadora, atendendo até ao facto que a mesma se inscreve, tal como foi referido, numa área industrial e de armazéns cujo aspeto fica aquém do desejável.

Neste quadro, a execução do Plano de Pormenor tem uma função muito importante uma vez que constitui o início de um processo de regeneração urbanística, alicerçada em novos usos qualificadores e geradores de novos postos de trabalho.

4. PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA

Nos termos do n.º 4 do artigo 76.º do RJGT, proceder-se-á à identificação e ponderação nos diversos âmbitos dos planos, programas e projectos com incidência na área de intervenção do PPEO, 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 RCM n.º 109/2007 aprovou a Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS) e o respectivo Plano de Implementação. Este instrumento de orientação estratégica, para o horizonte de 2015, visa nortear o processo de desenvolvimento do País, numa perspectiva de sustentabilidade em articulação coerente com os demais instrumentos, planos e programas de acção em vigor ou em preparação.

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

- 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 Activo 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 actuações de carácter estratégico, com um planeamento plurianual; o PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território - que define as grandes orientações para a organização do território e a protecção 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

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) foi aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 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 respectivas estratégias territoriais, que no caso do Algarve foram transpostos para o PROT Algarve, e definiu orientações de âmbito municipal, traduzindo no programa de acção 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 activa 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 respectiva programação, através de opções próprias de desenvolvimento enquadradas pelas directrizes de âmbito nacional e regional.

Desta forma, e no que concerne em concreto aos Planos de Urbanização, o PNPOT refere que: *“Os Planos de Urbanização definem a organização espacial de partes do território devendo ser elaborados sempre que haja necessidade de estruturar o solo urbano e enquadrar a programação da sua execução. Os Planos de Urbanização devem estar associados a uma visão estratégia da cidade e ao reforço do seu papel como pólo integrado num determinado sistema Urbano.”* Apesar de a maior parte das medidas prioritárias definidas no quadro III do PNPOT se enquadrarem ao nível do PDM, algumas tem também tradução ao nível dos

Planos de Urbanização. As que se consideraram mais pertinentes ao nível da área de intervenção do PPEO são as seguintes:

- Implementar as orientações expressas no Programa Nacional para as Alterações Climáticas, nomeadamente as relacionadas com a eficiência energética dos edifícios;
- Promover um desenvolvimento Urbano mais compacto e policêntrico, contrariar a construção dispersa, estruturar a urbanização difusa e incentivar o reforço de centralidades;
- Desenvolver uma rede articulada de equipamentos desportivos e de lazer;
- Dinamizar uma rede de equipamentos culturais que valorize identidades, patrimónios e formas de expressão artística;
- Desenvolver as redes de infra-estruturas, de equipamentos e de serviços de suporte à acessibilidade e à mobilidade reforçando a mobilidade aos cidadãos com deficiência;
- Desenvolver formas de participação activa durante a elaboração das propostas dos planos.

4.3 PLANO ESTRATÉGICO NACIONAL DO TURISMO

O Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT) é um plano estratégico de âmbito nacional orientador da atividade do Turismo de Portugal, IP e de um crescimento sustentável do turismo como atividade económica de excelência e de grande importância para Portugal.

Regista-se na região do Algarve, no período compreendido entre janeiro de 2015 e março de 2016, um total de 18 718 089 dormidas e hóspedes por mercado. Porém, para além do tradicional sol, mar e golfe, o Algarve deve apostar em mais produtos para atenuar a sazonalidade e completar a oferta. Destacam-se assim as seguintes linhas de atuação: Ao nível do produto sol e mar, verifica-se a necessidade de desenvolver as acessibilidades na média estação e para novos mercados no verão, enriquecer a experiência, promover a requalificação das zonas urbanas e colocar o produto no mercado; No golfe, verifica-se a necessidade de promover a requalificação das zonas envolventes, desenvolver conteúdos e sua disponibilização em canais e colocar o produto no mercado; No turismo residencial, verifica-se a necessidade de lançar mecanismos e instrumentos específicos para a consolidação da estrutura financeira das empresas, de reforçar a promoção e comercialização do Algarve como destino de turismo residencial e de disponibilizar na Internet informação sistematizada e orientada para o cliente e de apoio à colocação do produto no mercado; No turismo de natureza, verifica-se a necessidade de desenvolver conteúdos e sua disponibilização em canais, criar diversidade de experiências de passeios a pé, de bicicleta ou a cavalo, criar conteúdos e 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 dos procedimentos, promover a oferta das marinas e portos de recreio em função dos postos de amarração disponíveis, sensibilizar os Municípios para 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 prospetar e colocar o 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 e 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, e 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 das unidades turísticas, e integrar a oferta em plataformas de promoção e comercialização.

4.4 PLANO DE AÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO DE PORTUGAL

Este plano reflete aquilo que os agentes do tecido empresarial do turismo, do desenvolvimento regional, do sistema científico e tecnológico nacional e da promoção turística de todo o território nacional consideraram prioritário ser apoiado pelos fundos comunitários para o turismo do país. É um referencial estratégico que estabelece os objetivos e as prioridades de investimento para o turismo do país e das regiões, especificamente para o Portugal 2020. Tem como iniciativa corporizada um plano de ação para o desenvolvimento do turismo em Portugal para o período de programação comunitária 2014-2020, e inclui várias perspetivas setoriais, integrando as diferentes especificidades e estratégias regionais.

Em relação à região do Algarve, apresenta os seguintes objetivos: Dar sentido estratégico e coerência aos projetos a apoiar no Portugal 2020, assegurando um alinhamento estratégico entre estratégia e financiamento, contrariando a dispersão ou a atomização de projetos e iniciativas; Fomentar uma articulação entre promotores e projetos, promovendo, nomeadamente uma melhor articulação entre os setores público e privado; Criar as condições para o reconhecimento de uma estratégia de eficiência coletiva no Portugal 2020 – destina-se, assim, à constituição do cluster estratégico do turismo no Portugal 2020; Promover uma maior seletividade e uma melhor afetação dos fundos comunitários para o turismo no âmbito do Portugal 2020; Proporcionar aos promotores de projetos (públicos e privados) e às autoridades de gestão dos programas operacionais um quadro referencial sobre as prioridades consideradas prioritárias em matéria de cofinanciamento comunitário para o turismo.

Para a região do Algarve é igualmente apresentada uma análise swot, definindo os pontos fortes/objetivos e pontos fracos/ameaças, referindo ainda que se trata de uma região turística competitiva, reconhecida pela qualidade da sua oferta e com um crescimento sustentado.

Identifica os seguintes referenciais estratégicos regionais: Competitividade acentuada pelo desenvolvimento de uma cultura de parcerias, que possibilite uma eficiente gestão de recursos, resultando num aumento da atratividade e melhoria do desempenho; Valorização dos recursos da região, de forma a criar valor e reconhecimento nacional e internacional enquanto destino turístico de qualidade; Incremento da atividade turística na região, sendo indutor de progresso social e económico, gerando externalidades positiva que suportem o crescimento sustentado da região.

4.5 PLANO ESTRATÉGICO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUTURAS (HORIZONTE 2014-2020)

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 61-A/2015, de 18 de junho, aprovou o Plano Estratégico dos Transportes e Infraestruturas 2014-2020. Surge como uma atualização do Plano Estratégico dos Transportes 2011-2015, projetando uma segunda fase de reformas estruturais a emprender neste sector, bem como o conjunto de investimentos em infraestruturas de transportes a concretizar até ao fim da presente década. O plano prevê investimento para os Portos de Olhão e de Portimão. No caso do Porto de Olhão o plano preconiza a regularização do piso, vedação do recinto e ordenamento das áreas adjacentes e vias de acesso.

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 (rectificada 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 objectivos estratégicos definidos pelo PNPOT para esta Região, nomeadamente:

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

4.7 PLANO ESTRATÉGICO DE OLHÃO 2025

O Plano Estratégico de Olhão 2025 visa criar um rumo orientador e convergente para o desenvolvimento económico e social do concelho nos próximos anos, assegurando as melhores condições de vida.

Apresentam-se como grandes objetivos estratégicos: Tornar o território mais competitivo, acolhedor e atrativo; Atrair novos residentes pela criação de postos de trabalho mais qualificados e centrados na iniciativa privada; Assegurar as melhores condições de vida, tornando Olhão um concelho onde sabe bem viver; e Potenciar o uso dos nossos recursos, de forma sustentável.

Neste âmbito são apresentadas as seguintes políticas e medidas apresentadas com impacto no turismo do concelho de Olhão: Tornar mais atrativas as frentes ribeirinhas e a Ria Formosa, qualificando-as e reforçando a oferta de atividades que permitam tirar todo o partido do Parque Natural, sobretudo em espaços urbanos; Criar novas áreas e espaços de lazer, dando maior vivência aos espaços públicos urbanos, promovendo o aparecimento de novas áreas qualificadas para a prática do desporto, do lazer e a vivência urbana, promovendo a sua reabilitação, valorização, e potenciando o seu aproveitamento pelas atividades económicas (comércio, turismo e de lazer, por ex.); Reabilitar e valorizar o património, o centro histórico e os espaços urbanos, tornando-o mais vivo e dinâmico do ponto de vista socioeconómico, atraindo residentes (em especial jovens) e turistas; Reforçar a identidade e a cultura local, suportadas na nossa história, desenvolvendo programas inovadores de iniciativas formativas, de produção e de animação cultural, dirigidas à população local e visitantes, envolvendo os atores locais; Apostar na valorização e promoção dos atrativos de visita e estadia turística, por via da implementação do Plano de Desenvolvimento Turístico, centrado no património, cultura, ambiente, desporto e lazer, mas agregador e potenciador do desenvolvimento local; Reabilitar e valorizar o património, o centro histórico e os espaços urbanos, tornando-o mais vivo e dinâmico do ponto de vista socioeconómico, atraindo residentes (em especial jovens) e turistas.

O plano identifica os seguintes projetos prioritários que se interligam com o turismo:

- A promoção do ordenamento urbano e do território do Concelho, visando, nomeadamente, melhorar o ambiente, a qualidade de vida urbana, reabilitar o património edificado, infraestruturar e equipar o território, evitar a degradação da qualidade ambiental e reduzir riscos de segurança para as populações em certas áreas do litoral.
- A valorização dos recursos naturais, da diversidade territorial e do potencial locativo, respeitando a preservação da qualidade do espaço do Parque Natural da Ria Formosa e dos Sítios da Rede Natura existentes no Concelho, mas assumindo uma orientação clara de criação de condições para associar o património natural à afirmação das vantagens competitivas de Olhão.
- O apetrechamento e valorização dos equipamentos sociais, para oferecer respostas inovadoras no âmbito social e contribuir para um esforço coerente com as demais vertentes do desenvolvimento

(económicas, culturais, recreativas, etc.), procurando, na prática, harmonizar o desejado desenvolvimento sustentável com uma efetiva qualificação da oferta social.

- A qualificação dos jovens e dos ativos empregados e desempregados e o incentivo ao empreendedorismo, para eliminar ou atenuar fragilidades existentes em matéria de baixa qualificação e formação técnica em sectores chave e para fortalecer a capacidade de iniciativa empresarial através da criação de empresas inovadoras que contribuam com respostas estruturadas, dinamicamente ajustadas aos objetivos de médio prazo do próprio PO Regional, no contexto mais exigente do Objetivo Competitividade e Emprego dos Fundos Estruturais.
- A integração em lógicas supraconcelhias, aproveitando as dinâmicas emergentes no Algarve Central em diversos domínios, que se refletem diretamente no quotidiano do Concelho e requerem um papel ativo de Olhão na configuração polinucleada desta aglomeração regional, procurando valorizar a identidade concelhia e assegurar a instalação de equipamentos com expressão regional e dinâmicas de rede.

4.8 PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE OLHÃO

O PDM de Olhão, aprovado a 03 de novembro de 1994, por deliberação da Assembleia Municipal de Olhão de 03 de setembro de 1994, tendo sido ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 50/95, de 31 de maio, e alterado por deliberação da Assembleia Municipal de Olhão a 28 de fevereiro de 1997, ratificada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 143/97, de 29 de agosto. Em 2008, o Regulamento do PDM foi alterado por adaptação ao PROTAL, tendo sido publicado em Diário da República 2.ª Série a 10 de janeiro, pelo Regulamento n.º 15/2008.

4.9 PLANO DE MOBILIDADE E TRANSPORTES

O Plano de Mobilidade e Transportes de Olhão (PMT de Olhão) é um instrumento que estabelece a estratégia global de intervenção em matéria de organização das acessibilidades e gestão da mobilidade para o concelho, definindo um conjunto de ações e medidas que contribuam para a implementação e promoção de um modelo de mobilidade mais sustentável, e que seja: compatível com o desenvolvimento económico; indutor de uma maior coesão social e orientado para a proteção do ambiente.

A partir do Diagnóstico realizado, foi possível identificar algumas vertentes da mobilidade que podem ser melhoradas: Melhorar a oferta de TC aos polos de emprego e áreas de expansão residencial e adequá-la às necessidades de mobilidade dos residentes; Apostar no desenvolvimento de uma rede pedonal e ciclável, de modo a contribuir para a transferência efetiva de viagens em TI para os modos suaves; Reestruturação da rede rodoviária com a introdução de algumas melhorias pontuais e clarificação da hierarquia funcional da

rede; Redução da procura ilegal de estacionamento e aumento da rotação de veículos no centro urbano de Olhão através do alargamento da área de estacionamento tarifado.

5. OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS

A elaboração do PPEO deverá ser enquadrada de acordo com os objetivos estratégicos do executivo da Câmara Municipal de Olhão e os princípios de ordenamento municipal e de desenvolvimento estratégico que se pretende para a cidade e para o Município, estabelecendo-se os seguintes objetivos gerais para a elaboração do PPEO:

- a) Articulação da intervenção com os objetivos dos planos, projectos e outros com incidência na área de intervenção;
- b) Reconversão da zona industrial e requalificação da respetiva frente ribeirinha de forma a estabelecer a conectividade entre a cidade e a ria, promovendo continuidades entre o sistema urbano e o sistema natural;
- c) Requalificação e reconversão de uma zona que funciona como transição entre a mancha industrial e a área habitacional da cidade;
- d) Definição da concepção geral da organização urbana, da estrutura arquitetónica e das redes de infraestruturas gerais e estruturantes;
- e) Definição de novos espaços de circulação e promoção da requalificação dos existentes, previsão novas bolsas de estacionamento, com o mínimo de 200 lugares públicos, circuitos acessíveis e eventuais percursos cicláveis;
- f) Requalificação das áreas de equipamentos e infraestruturas existentes e avaliar a necessidade de propor outros que reforcem a rede municipal existente;
- g) Instalação de uma unidade hoteleira de 5*, com mínimo de 120 quartos;
- h) Instalação de usos comerciais/terciários complementares aos usos propostos;
- i) Valorização do espaço público e das principais potencialidades da área, nomeadamente o potencial paisagístico da envolvente assim como da qualidade visual inerente;
- j) Integração das soluções propostas com a estrutura envolvente e promover a qualificação de toda a área;
- k) Valorização do espaço público e das principais potencialidades da área, nomeadamente o potencial paisagístico da envolvente assim como da qualidade visual inerente.

Face à problemática identificada, considera-se prioritária uma opção de planeamento para toda a zona de intervenção, que esteja associada à dinâmica de requalificação urbana que se está a empreender que pressupõe uma adequada reconversão de usos do solo. Pretende-se assim, neste quadro, um programa que preveja a definição de novos usos (Estabelecimentos hoteleiros, habitação, comércio, serviços e áreas de

lazer) de modo a que a solução possa constituir um produto qualificador e uma mais-valia para a afirmação turística da cidade de Olhão.

Em termos de planeamento municipal a solução que se pretende, requer uma nova disciplina de ocupação do solo, portanto uma alteração da disciplina de ocupação do solo vigente, sobretudo na parte que concerne a espaços urbanizáveis de expansão cujo índice de utilização bruto atual não satisfaz o programa que se pretende concretizar.

Em síntese, considera-se que esta nova opção de planeamento apresentará conveniência para o desenvolvimento coerente e sustentável deste sector da cidade, estabelecendo interligações entre as funções urbanas existentes entre a área de intervenção do PPEO e a sua envolvente, assim como determinará a possibilidade acrescida de dinamização desta área, por forma a permitir um investimento na totalidade da frente ribeirinha.

Tendo em consideração que o PPEO implica a definição de uma nova estratégia relativamente à opção de planeamento definida no PDM de Olhão no que concerne à área de intervenção, propõem-se os seguintes parâmetros orientadores:

1. O PPEO deverá ser elaborado de acordo com as seguintes regras e parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice máximo de utilização bruto (IMUB): 2.5;
 - b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 7
 - c) A área bruta de construção (ABC) que resultar da aplicação do IMUB não inclui a ABC dos equipamentos;
 - d) Considera-se possível que possa existir um acréscimo da área bruta de construção, até 25%, para inclusão de espaços circulares cobertos e espaços exteriores cobertos.
 - e) A área de construção nova, deverá reger-se os seguintes valores por cada uso:
 - i. Área de bruta de construção de estabelecimentos hoteleiros: 7000 m²
 - ii. Área de bruta de construção de habitação: 24000 m²
 - iii. Área de bruta de construção de comércio e serviços: 9000 m²
2. O PPEO deverá prosseguir os objetivos identificados no PDM de Olhão, nomeadamente a construção de soluções qualificadoras do meio urbano, que impulsionem a qualidade de vida das pessoas e que contribuam para a melhoria da imagem dos territórios onde se inscrevem;
3. A proposta deste plano deverá ter em consideração as opções estratégicas do Município de Olhão que estão expressas nos documentos anteriormente referidos;

4. Este programa deverá ser tomado cumulativamente como orientador e indicativo da nova opção de planeamento pelo que os parâmetros que foram descritos deverão ser posteriormente aferidos, em sede de estudo de caracterização ou de outra análise considerada relevante para a elaboração deste plano;
5. Este plano de pormenor será de efeitos registrais nos termos do RJGT.

6. OUTRAS DISPOSIÇÕES

a) AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Nos termos do disposto no art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15/06, na sua atual redação, estão sujeitos a avaliação ambiental:

“a) 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) 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 art.º 13.º do supra referido Decreto-Lei n.º 232/2007, *“Os projectos 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 objecto de avaliação simultaneamente com a avaliação ambiental do respectivo 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 (AIA) encontra-se instituído pelo Decreto Lei n.º 151-B/2013, de 31/10, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017 de 11/12, de acordo com o qual, serão obrigatoriamente sujeitos a AIA as *“Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de estabelecimento de comércio ou conjunto comercial e de parques de estacionamento (...) que ocupem área \geq 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 impacte significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza*”, conforme dispõe o n.º 3 do art.º 1.º do referido regime.

Assim, dada a localização da área de intervenção do plano e envolvente, em perímetro urbano e sem qualquer tipo de condicionantes previstos na legislação anteriormente referida e atendendo que à dimensão da sua área de intervenção, o mesmo não carece de procedimento de avaliação ambiental estratégica, sendo que a sua dispensa deve ser requerida à entidade competente, no caso, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.

b) PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo de **180 dias úteis**, para a elaboração da proposta técnica do plano. O calendário foi definido tendo por base que é dispensada a Avaliação Ambiental Estratégica. Caso não o seja, o mesmo prolongar-se-á por mais 6 meses. O prazo respeita o seguinte faseamento, e a contagem se inicia a partir da celebração de contrato com a equipa que ficará encarregue de elaborar o plano:

- a) 1.ª Fase: Caracterização/diagnóstico (inclui Elaboração da Cartografia Base).....5 Meses
- b) 2.ª Fase: Estudo Prévio.....1 Mês
- c) 3.ª Fase: Proposta do plano.....3 Meses
- d) 4.ª Fase: Revisão da Proposta do plano para discussão pública.....20 dias
- e) 5.ª Fase: Elaboração da versão final do plano.....30 dias

Acrescem a estes prazos os inerentes ao procedimento concursal de aquisição de serviços para a elaboração do plano, incluindo a cartografia base, bem como à tramitação administrativa, em conformidade com o disposto no RJIGT, incluindo aqui, entre outros, aqueles referentes à preparação das deliberações de câmara, publicitação das decisões tomadas, participação e discussão pública, e os necessários à emissão de pareceres pelas entidades que vierem a ser consultadas.

Acrescem também, ainda, 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 18 meses**.

A elaboração do relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído, nos termos da alínea e) do n.º 4 do artigo 107.º do RJIGT será da responsabilidade da Câmara Municipal de Olhão, assim como a produção e homologação de toda a cartografia necessária nos termos da Lei.

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 PPEO será constituído pelos elementos identificados nos artigos 102º e 107º, respectivamente, da versão actual do RJIGT 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 novembro, 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 deverá acrescer, técnicos com formação adequada no que concerne à avaliação ambiental e avaliação de impacte ambiental, podendo este processo ser conduzido por equipa externa a afectar.

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 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 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 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 relacionais, com vista à sua futura integração no Sistema de Informação Geográfica Municipal.

Olhão, Julho 2019

7. ANEXOS

Plantas de Localização e Condicionantes