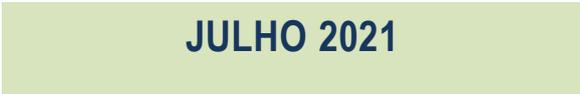


**ALTERAÇÃO DO PDM DE OLHÃO
POR ADAPTAÇÃO AOS PEOT**

FASE 2

RELATÓRIO



JULHO 2021



TERRAFORMA

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.

Praça do Campo Pequeno nº 2 – 2B | 1000-078 Lisboa

Tel. (+351) 217 615 220 | Fax (+351) 217 615 228 |

Email: geral@terraforma.pt

www.terraforma.pt

EQUIPA TÉCNICA:

Terraforma

João Belard Correia – Coordenação e Ordenamento do Território

Luis Figueiredo – SIG

Município de Olhão

Arqta Andreia Santos

Arqto Manuel Pacheco

Dr. Luís Salero

ÍNDICE

1	Introdução.....	3
2	Enquadramento da Alteração do PDM por Adaptação aos PEOT.....	6
3	Metodologia da Alteração do PDM por Adaptação aos PEOT.....	7
4	Análise e Ponderação dos Elementos dos PEOT a incorporar no PDM.....	12
4.1	Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa.....	14
4.2	Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António.....	17
5	Proposta de Alteração.....	20
6	Anexo I – Proposta de Alteração do Regulamento do PDM Olhão.....	21
7	Anexo II – Proposta de Alteração da Planta de Ordenamento do PDM.....	35

ÍNDICE FIGURAS

Figura 1	– Área de intervenção do POPNRF e POOC no município de Olhão.....	4
Figura 2	– Área de intervenção do POPNRF e POOC no município de Olhão e os IGT relevantes na envolvente.....	6
Figura 3	- Planta de Ordenamento – PDM (parte).....	13
Figura 4	- Planta de Síntese – POPNRF sobre Ortofotomapa.....	14
Figura 5	- Planta de Ordenamento PDM vs Planta de Síntese POPNRF.....	15
Figura 6	- Planta de Síntese – POOC sobre Ortofotomapa.....	17
Figura 7	- Planta de Ordenamento PDM vs Planta de Síntese POOC.....	19

1 INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Municipal de Olhão (PDM) na sua versão original foi publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50/95, de 31 de maio, alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 143/97, 29 de agosto, pelo Regulamento n.º 15/2008, de 10 de janeiro, pelo Aviso n.º 8062/2020, de 22 de maio e pelo Aviso n.º 1974/2021, de 29 de janeiro.

O presente relatório justifica a proposta de alteração por adaptação do PDM aos Planos Especiais de Ordenamento do Território (PEOT) que abragem o município. O território do Município de Olhão é abrangido por dois PEOT:

- Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa – publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de setembro (POPNR);
- Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António – publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de outubro (POOC).

A Lei das Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto e, mais recentemente pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro – LB) e o Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro – RJGT), procederam a uma reforma estruturante no sistema de gestão territorial e nos instrumentos da política de solos. Os planos especiais de ordenamento do território foram reconfigurados como programas especiais, tendo perdido a respetiva eficácia direta e imediata perante os particulares.

A LB veio definir um prazo para a incorporação do conteúdo dos PEOT nos planos territoriais de âmbito municipal (PTAM), em especial nos PDM. O prazo inicialmente definido (de três anos) foi prorrogado por duas vezes, primeiro até 13 de julho de 2020, e, mais recentemente, pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, até 13 de julho de 2021. Este prazo obriga a uma célere incorporação dos PEOT no PDM de Olhão, sendo esta alteração autónoma do procedimento de revisão do PDM.

Uma vez que estamos perante um caso de incorporação direta das normas dos PEOT no PDM, bem como do zonamento dos regimes de proteção destes constantes, sem necessidade de decisões autónomas de planeamento, tornando a decisão de alteração vinculada quanto ao seu conteúdo, justifica-se a adoção do procedimento de alteração por adaptação, previsto no artigo 121.º do RJGT¹. Nesse âmbito, a presente

¹ No mesmo sentido, dispõe o artigo 28.º, n.º 4 do RJGT: *A atualização dos programas e dos planos territoriais, que não implique uma decisão autónoma de planeamento, segue o procedimento previsto no Artigo 121.º.*

alteração enquadra-se no alínea b) do n.º 1 – alteração por adaptação para assegurar a conformidade do PDM aos planos especiais com os quais este se encontra numa relação de conformidade ou compatibilidade².

Dos referidos PEOT, o POPNRF ocupa uma área que abrange parte dos municípios de Loulé, Faro, Olhão, Tavira e Vila Real de Santo António. Já o POOC ocupa a área do litoral entre Vilamoura e Vila Real de Santo António, o que abrange os municípios de parte dos concelhos de Loulé, Faro, Olhão, Tavira, Vila Real de Santo António e Castro Marim. A área de intervenção de cada um destes PEOT é coincidente, como é observável na figura seguinte. E onde é observável as áreas onde só se aplica especificamente um dos PEOT.

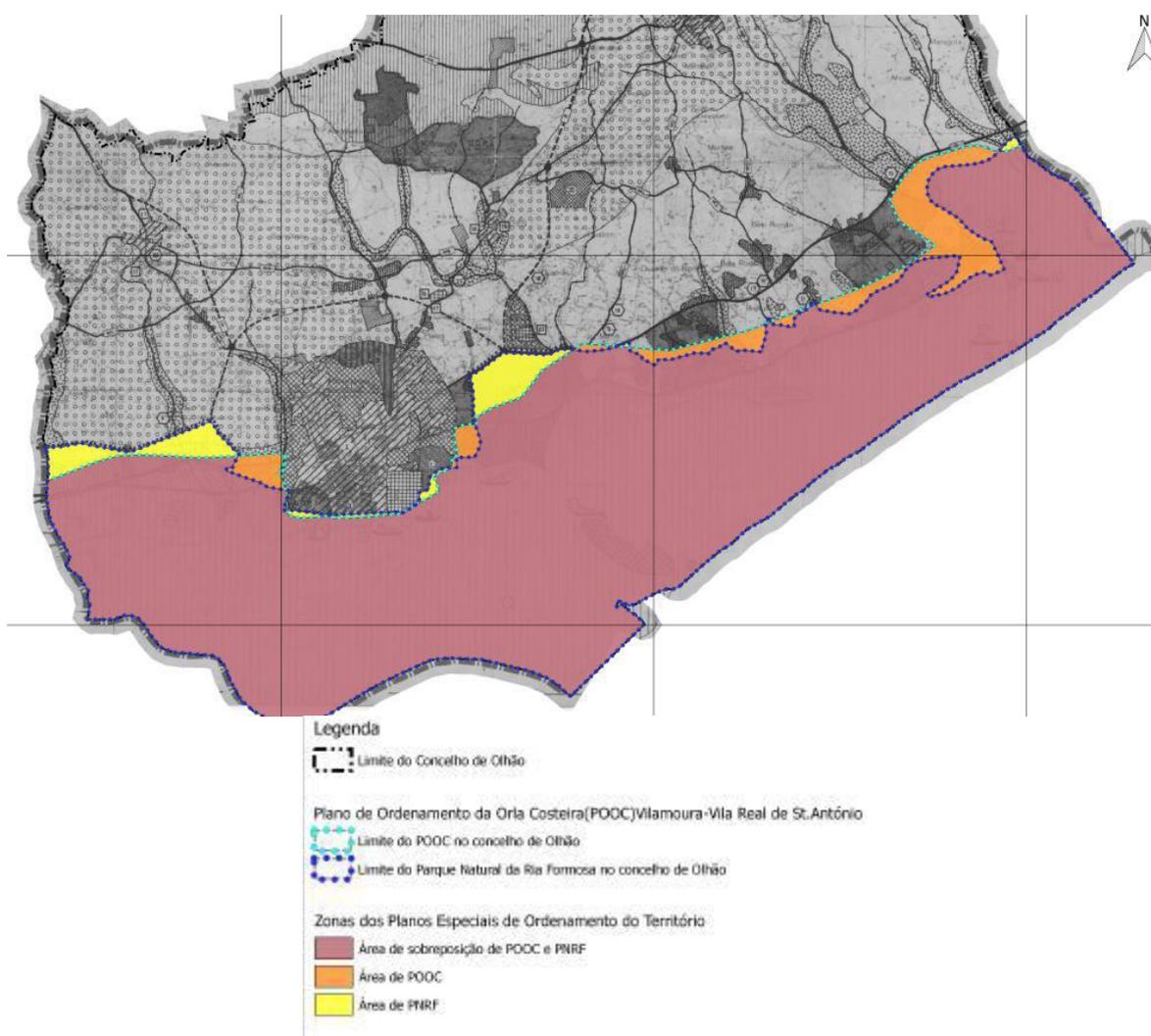


Figura 1 – Área de intervenção do POPNRF e POOC no município de Olhão

² Artigos 27.º e 28.º do RJIGT.

A elaboração do Programa Especial do Parque Natural da Ria Formosa (PEPNRF) foi determinada pelo Despacho n.º 4844/2017, de 2 de junho. Tendo sido definido um prazo de 15 meses para a sua elaboração. Na presente data, o procedimento ainda não se encontra concluído, nem tão pouco foi aberto o período de discussão pública.

A elaboração do Programa de Orla Costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António (POCVVRS) foi determinada pelo Despacho n.º 3841/2017, de 8 de maio. Tendo sido definido um prazo de 15 meses para a sua elaboração a contar da adjudicação dos trabalhos para a sua elaboração. Na presente data, o procedimento ainda não se encontra concluído.

A figura seguinte cruza as áreas de intervenção dos PEOT em causa e os Planos de Pormenor (PP) e Planos de Urbanização (PU) em vigor na zonal litoral. Sendo a principal sobreposição entre os referidos PEOT e o PP de Ocupação Turístico-Cultural de Marim – UOP 2

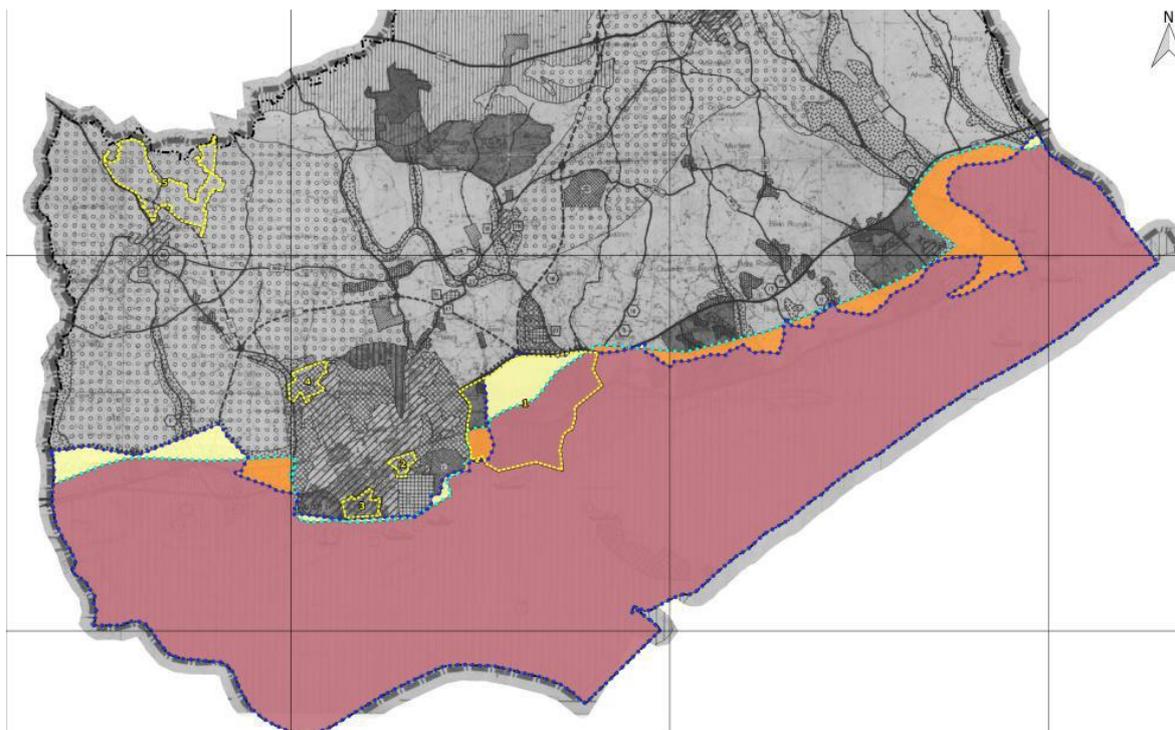




Figura 2 – Área de intervenção do POPNRF e POOC no município de Olhão e os IGT relevantes na envolvente

Face ao presente proposta de alteração, importa referir alguns pressupostos que foram tidos em conta neste processo:

- Foram considerados os perímetros urbanos em vigor, não havendo lugar a acertos de delimitação aos mesmos, ficando acertos e/ou novas delimitações dos perímetros para a sede da futura revisão do PDM;
- O processo de alteração por adaptação do PDM aos PEOT irá concentrar-se exclusivamente na adaptação aos referidos PEOT, como aliás decorre do previsto na legislação para este tipo de procedimento. Onde a alteração “não pode envolver uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo do ato legislativo ou regulamentar ou do programa ou plano territorial que determinou a alteração” (nº 2 do artigo 121º do RJIGT);
- Foi utilizada a cartografia existente, bem como as Plantas do PDM em vigor. Tendo sido elaborado, no que se refere às peças gráficas, um desdobramento da Planta de Ordenamento para cada uma das plantas dos PEOT, tendo por base a delimitação da informação essencial que consta nas Plantas Síntese de cada um dos PEOT.

2 ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO DO PDM POR ADAPTAÇÃO AOS PEOT

Conforme referido anteriormente a LB veio definir o prazo para a adaptação dos PEOT aos PDM até 13 de julho de 2021, na sequência do novo enquadramento legal, que levará a que os PEOT passem de Planos a Programas. Os futuros Programas irão continuar a “estabelecer regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e regimes de gestão compatível com a utilização sustentável do território, através do estabelecimento de ações permitidas, condicionadas ou interditas e continuando a vincular a administração mas perdendo a capacidade de vincular direta e imediatamente os particulares”³. Deste modo, as normas que constem no PDM (alterado ou revisto) devem conter as normas relevantes “que condicionem a ocupação,

³ Documento da CCDRLVT sobre os Planos Especiais de Ordenamento do Território e Planos Diretores Municipais

uso e transformação do solo⁴. Sobre os futuros Programas Especiais estes “mantêm os objetivos e o conteúdo material dos anteriores PEOT mas a sua eficácia plena é indireta, pois depende da integração das suas normas, e respetivos zonamentos, nos regulamentos de diversos instrumentos de planeamento e gestão que lhe são externos”⁵.

O processo de adaptação dos PEOT começou com a identificação das normas de cada plano especial a serem transpostas para o PDM, pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional⁶. Seguindo-se a ponderação de incorporar, quais e como, as normas no PDM, bem como do zonamento dos regimes de proteção por via do desdobramento da planta de ordenamento do PDM.

Este trabalho foi complexo, dado ser fundamental manter a coerência e a legibilidade do PDM, garantindo, simultaneamente, a observância dos regimes de proteção em matéria de usos, ocupação e transformação do solo que constem do PEOT. Em algumas situações, onde possam existir normas e/ou delimitações conflituosas entre o PEOT e o PDM, será necessário ponderar como adaptar o PEOT ao PDM. Em determinadas situações há diferenças e desarticulações entre o PEOT e PDM, até porque foram elaborados em tempos e sob legislação diferente, mas por vezes serão apenas necessários pequenos ajustes, que podem ser decorrentes de desacertos cartográficos, por exemplo. No entanto e como linha geral, foram utilizadas as delimitação das plantas síntese de cada PEOT em presença, enviados pelas respetivas entidades competentes à CMO. Deste modo a transposição da delimitação, no que se refere às peças gráficas, seguiu essa informação geográfica. Que existindo em formato vectorial é mais rigorosa que o PDM em vigor. Todas estas questões são particularmente complexas no território de Olhão, quando uma parte relevante do município é abrangido simultaneamente pelos dois PEOT em causa e pelo PDM.

3 METODOLOGIA DA ALTERAÇÃO DO PDM POR ADAPTAÇÃO AOS PEOT

Com a publicação da LB e do RJGT, e tendo em conta a rápida necessidade de adaptação dos planos territoriais de âmbito municipal, foram publicados alguns documentos orientativos. Como é o caso da Integração do Conteúdo dos Planos Especiais – Guião Metodológico, em 2015 publicado pela DGT (autoria do Grupo de Trabalho para o Território e onde a CCDR Algarve contribuiu para o mesmo), e a Metodologia de Transposição e Conteúdos dos Planos de Ordenamento das Áreas Protegidas (POAP) para os PDM, em 2015 pelo ICNF. Algumas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), como no caso

⁴ idem

⁵ idem

⁶ Artigo 78.º, n.º 2 da LB.

da CCDR de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) elaboraram também um documento sobre Planos Especiais de Ordenamento do Território e Planos Diretores Municipais. Tendo presente estes documentos, mas também a prática da equipa técnica em outros processos de adaptação de PDM a PEOT, foi desenvolvida a metodologia aqui descrita e a aplicar em Olhão.

Como referido no documento da CCDRLVT, da análise dos regulamentos e peças gráficas em vigor na Região de Lisboa e Vale do Tejo, era destacada:

- A existência de estruturas regulamentares e modelos de expressão cartográfica diferentes e típicos de cada uma das figuras de plano;
- A existência de diferenças significativas de conteúdos regulamentares e cartográficos e dos seus suportes de informação entre os planos das duas diferentes tipologias mas também entre os planos da mesma tipologia, sobretudo quando foram respetivamente elaborados em tempos e quadros legais distintos.

Tendo presente os princípios e critérios para a incorporação das normas dos PEOT nos PDM, e citando o referido no mesmo documento:

1. *O PDM é o instrumento que vai receber as normas a transpor, logo a estrutura do regulamento e da planta de ordenamento do PDM deve ser a base da receção das mesmas. Salienta-se que é ao PDM que compete estabelecer os regimes de ocupação, uso e transformação do solo, segundo a sua estratégia de ordenamento e desenvolvimento territorial, devendo a classificação e a qualificação do solo ser completas e coerentes no âmbito territorial municipal, independentemente da sua inserção ou não em área abrangida por PEOT. Assim, os critérios de classificação e qualificação do solo são os estabelecidos no DR 15/2015, de 19 de agosto, e a estrutura do regulamento e da legenda da planta de ordenamento, obedece à lógica do PDM, sem prejuízo de garantirem a aplicação dos condicionamentos ao aproveitamento do solo que decorram dos regimes de proteção dos PEOT e de outros regimes legais vigentes;*
2. *Nos termos da alínea b) do nº1 do artigo 97º do RJIGT, o PDM representa na planta de ordenamento a delimitação das zonas de proteção e salvaguarda dos recursos e valores naturais, nomeadamente o zonamento dos regimes de proteção nas suas diversas tipologias de proteção total, parcial e complementar. Assim, o zonamento dos regimes de proteção por tipologias consta obrigatoriamente da planta de ordenamento do PDM, correspondendo a um desdobramento da mesma (planta autónoma contendo os polígonos relativos ao zonamento das tipologias de proteção que poderá ser designada como “Planta de ordenamento – Regimes de proteção”);*
3. *O cruzamento das tipologias de proteção com as categorias ou subcategorias de espaço do PDM não deve dar automaticamente origem a desagregações espaciais destas últimas. A desagregação espacial em subcategorias apenas se justifica quando a unidade territorial resultante da sobreposição tenha expressão cartográfica relevante e/ou conteúdo regulamentar autónomo e*

distinto. Ou seja, a definição das categorias e subcategorias de espaço e a densidade de conteúdo do respetivo regulamento deve atender aos objetivos de regulamentação da ocupação e uso do solo definidos pelo PDM e aos imperativos de proteção de recursos e valores naturais emanados das várias tipologias de proteção, mas limitando a subdivisão em subcategorias ao estritamente necessário para expressar a vocação, uso e funções dominantes do solo, sem densificar ou complexificar o sistema de classificação e qualificação espacial do PDM;

4. *No que se refere à inserção das disposições do PEOT será necessário ponderar a sua posição no regulamento do PDM, tendo em conta a densidade dos conteúdos em cada um dos planos e o equilíbrio da solução a adotar face às várias possibilidades existentes; inserção nas disposições comuns para o solo rural, inserção na regulamentação das categorias e subcategorias ou criação de um domínio de regulamentação temática complementar associado aos regimes de proteção (com relação direta com a Planta de Ordenamento - Regimes de Proteção, à semelhança do que tem sido a prática para a regulamentação das áreas de risco). Por regra, deverá adotar-se o seguinte:*
 - *Normas que apresentam condições ou interdições gerais são inseridas nas disposições comuns para o solo rural do PDM.*
 - *Normas relativas a matéria urbanística ou a condições de aproveitamento do solo (índices, parâmetros, cargas, etc.), associadas a tipologias de proteção específicas, são inseridas na regulamentação das categorias ou subcategorias de espaço abrangidas, independentemente dessa categoria ou subcategoria corresponder integralmente a uma tipologia de proteção ou de apenas incluir, total ou parcialmente, áreas abrangidas pelas tipologias de proteção,*
 - *As normas de carácter transversal que digam respeito à regulação das atividades específicas (p.ex. indústria extrativa, energias renováveis, etc.), independentemente da tipologia, devem ser inseridas em regulamentação temática relativa às várias tipologias de proteção.*
 - *As normas transversais do PEOT que digam respeito à temática do risco devem ser integradas na regulamentação temática do PDM relativa aos riscos.*
5. *Na incorporação a efetuar deverá ainda considerar-se o seguinte:*
 - *Nas disposições gerais do regulamento do PDM, e em termos gerais e sintéticos, devem ser integrados os objetivos específicos de proteção e salvaguarda de recursos e valores naturais prosseguidos pelo PDM, tendo por referência o PEOT; a explicitação da relação do PDM com o PEOT e as definições específicas do PEOT que se revelem necessárias.*
 - *O capítulo do regulamento do PDM relativo à programação da execução deve integrar o normativo do PEOT relativo às áreas de intervenção específica/unidades operativas de planeamento e gestão, fazendo-as coincidir, por princípio, com unidades operativas de planeamento e gestão.*
6. *O resultado final do trabalho de incorporação das normas pré-identificadas deve garantir que a ação e iniciativa dos particulares fica devidamente balizada pelos condicionamentos dos regimes de*

proteção. Tal não significa que as normas do PEOT identificadas tenham de estar expressas e visíveis, tal qual, no regulamento do PDM, uma vez que em termos de utilização, cargas edificatórias ou outros aproveitamentos do solo o PDM pode ser mais restritivo do que o PEOT, por razões específicas ou por adequação e coerência com o regime de uso do solo estabelecido para o restante território municipal, caso não estejam objetivamente em causa fundamentos especiais de conservação da natureza que o impeçam ou desaconselhem.

- 7. Deve ser ponderada a inserção no PDM de normas que constam do PEOT e que, à partida, vão manter-se e mais tarde integrar o futuro regulamento de gestão dessa área. Se o PDM fora do território abrangido por PEOT estabelece regras para atividades ou aproveitamentos do solo que são matéria passível de tratar pelo regulamento de gestão, então, por uma questão de coerência global também as deve adotar no interior da área abrangida por PEOT, independentemente do regulamento de gestão também as integrar.*
- 8. Cada PDM deve assegurar a integração das normas do PEOT seguindo uma estrutura-tipo harmonizada ao nível dos vários PDM que integram a área abrangida pelo mesmo plano, no sentido de permitir uma leitura global e coerente dos objetivos de proteção e respetivos condicionamentos mas simultaneamente simples. Este objetivo passa pela sistematização prévia das normas do PEOT a transpor e pela inserção padronizada na estrutura-tipo do PDM, sem prejuízo de especificidades locais.*
- 9. Sempre que se verifique que uma mesma realidade espacial é representada cartograficamente no PDM e no PEOT com diferentes limites, por razões de utilização de conceitos e metodologias de representação cartográfica diferentes entre os dois planos, pode ser ponderada a concretização de ajustamentos que se verifiquem adequados tendo como fundamento a correção de erros de rigor posicional (p. ex. erros técnicos de desenho de traço derivados de diferenças de escala), erros de representação cartográfica (p.ex. derivados de falhas de informação, nomeadamente desatualização da cartografia de base à data da elaboração do PEOT). A mesma situação se aplica para erros concetuais (p. ex. decorrentes do recurso a conceitos legais ou técnicos entretanto alterados). Estes ajustamentos terão alguma margem de decisão que deve ter como guia o respeito pelos princípios e critérios adotados à data da elaboração do plano e no caso de matéria de divergências evidenciada à data da aprovação as posições das entidades relevantes então manifestadas.*
- 10. Nos casos em que um território municipal seja abrangido por mais de um PEOT, a incorporação das suas disposições no regulamento do PDM e o zonamento dos regimes de proteção na planta de ordenamento devem acautelar os princípios e critérios acima indicados, procurando uma articulação clara entre os vários regimes de proteção, evitar qualquer duplicação de peças ou de normas.*

É igualmente referido que podem ser adoptadas soluções transitórias, nomeadamente quando a adaptação seja complexa e não compatível com os exigentes prazos para a adaptação das normas dos PEOT. Nestes casos uma solução possível passa “pela integração de um capítulo autónomo no regulamento para integrar

em bloco as disposições do PEOT e por anexar o extrato concelhio da planta de síntese do mesmo à planta de ordenamento do PDM (como um desdobramento). Neste caso terá de ser incluída uma norma que explicita claramente a relação entre as disposições do PDM e aquelas que decorrem do PEOT, nomeadamente o procedimento de leitura cartográfica e a regras de prevalência a aplicar”. Esta situação é relevante tendo em conta que o procedimento de revisão do PDM corre em paralelo a este procedimento de alteração por adaptação.

Com base na análise do regulamento de cada PEOT em questão, que foi realizada pela CCDR Algarve, será elaborada uma proposta de alteração ao regulamento do PDM, com vista a incorporar no mesmo as normas relevantes de cada PEOT. Paralelamente, será produzida proposta de alteração da Planta de Ordenamento do PDM. Tendo em conta que estamos perante dois PEOT que ocupam sensivelmente a mesma área do concelho, serão feitos dois desdobramentos, um para o POOC e outro para o POPNRF.

4 ANÁLISE E PONDERAÇÃO DOS ELEMENTOS DOS PEOT A INCORPORAR NO PDM

Como previsto no n.º 2 do artigo 78.º da LB, a CCDR Algarve elaborou em junho de 2015, Fichas de Identificação das Normas dos PEOT a transpor para PMOT. As referidas fichas analisam todo o regulamento do PEOT e indicam quais as normas que devem ser consideradas e as que não devem ser consideradas na adaptação do PDM. As referidas fichas são apresentadas em anexo.

A figura seguinte apresenta a Planta de Ordenamento na zona costeira, onde ocorrem os dois PEOT em causa.



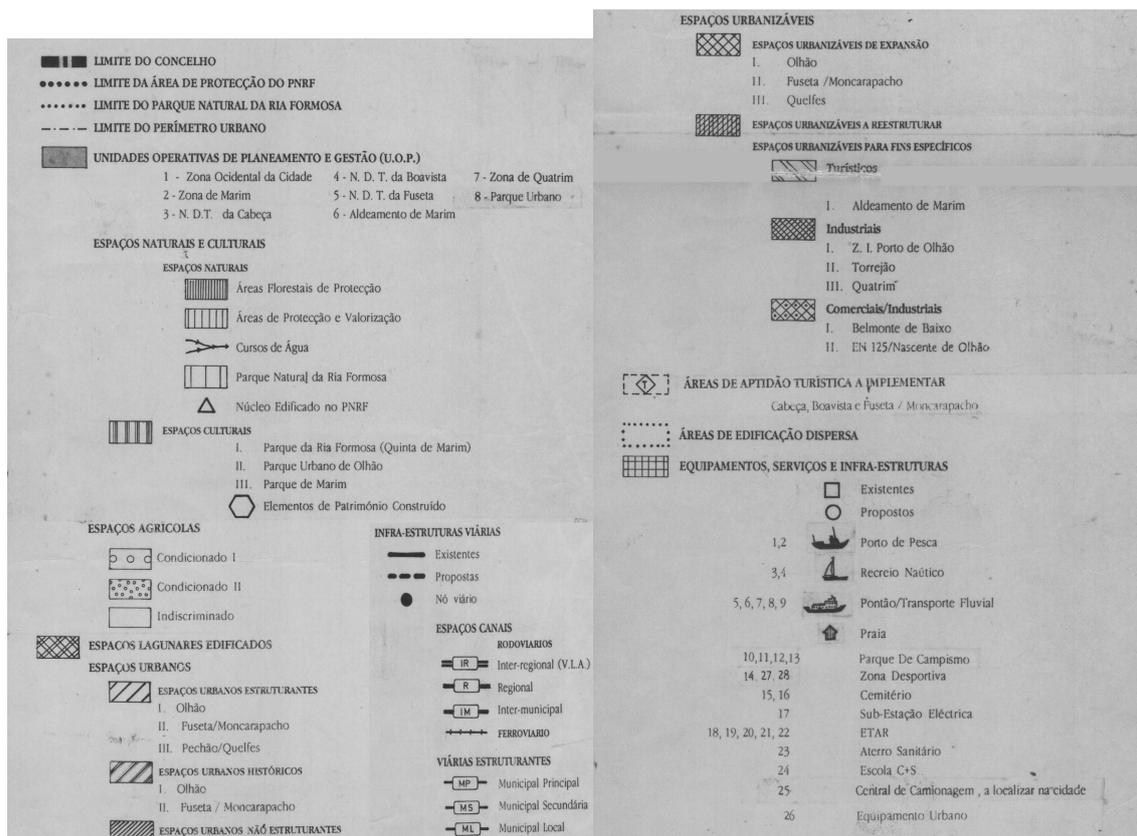


Figura 3 - Planta de Ordenamento – PDM (parte)

Fonte: PDM - SNIT

Nesta área do território olhanense a parte lagunar é classificada como Espaço Natural que é a categoria de uso do solo que ocupa maior área. Na faixa costeira ocorrem ainda as diversas sub categorias de Espaço Urbano (que correspondem às áreas urbanas de Olhão, Fuzeta e outras áreas mais pequenas), extensas áreas de Espaços Agrícolas (nas suas várias sub-categorias), bem como Espaços Urbanizáveis, Espaços Culturais, Espaços Naturais, Equipamentos, Serviços e Infra-estruturas e Espaços Lagunares Edificados (Armona).

4.1 PLANO DE ORDENAMENTO DO PARQUE NATURAL DA RIA FORMOSA

No que se refere ao Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, ilustra-se de seguida a Planta de Síntese deste PEOT.

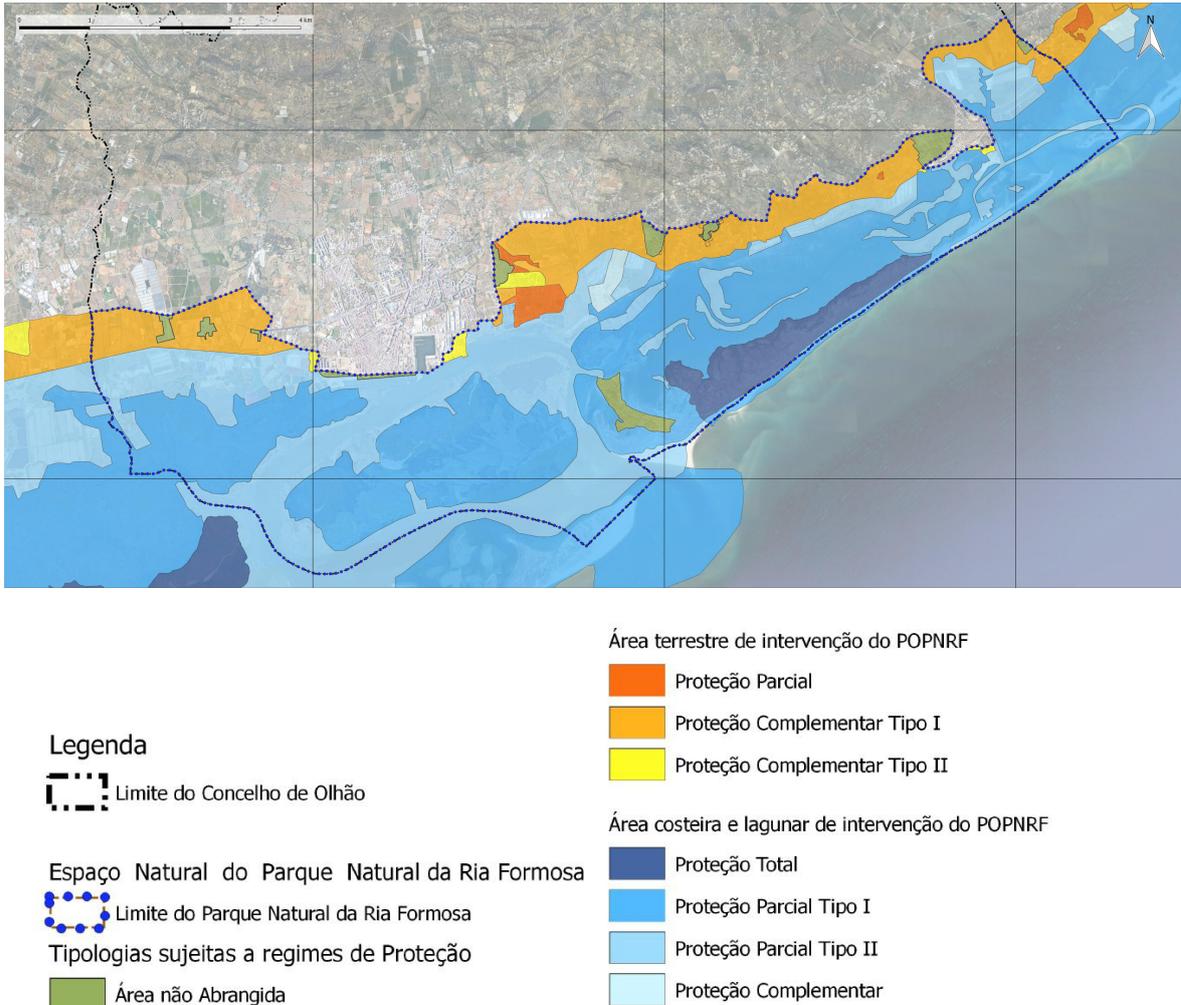


Figura 4 - Planta de Síntese – POPNRF sobre Ortofotomapa

Fonte: POPNRF (ICNF)/elaboração própria

Na área do Município de Olhão constam diversas áreas sujeitas a Regime de Proteção. As mesmas dividem-se em área terrestre de intervenção (que inclui áreas de proteção parcial, proteção complementar tipo I e proteção complementar tipo II) e área costeira e lagunar de intervenção (que inclui áreas de proteção total, proteção parcial tipo I, proteção parcial tipo II e proteção complementar). Existem ainda algumas áreas que

não são abrangidas por regimes de proteção, na sua grande maioria áreas de perímetro urbano. Sendo que a área da ilha da Armona, é remetida para as normas previstas no POOC.

Existem desfazamentos entre os limites dos perímetros urbanos em vigor do PDM e as áreas representadas no POPNRF.

Sem prejuízo de alguns desacertos de escala/detalhe, e como ilustrado na figura seguinte, ao nível do PDM em vigor as áreas abrangidas do POPNRF na área costeira e lagunar, correspondem às áreas do PDM de Espaços Naturais – Parque Natural da Ria Formosa. No que se refere à área terrestre do POPNRF, há áreas dos Espaços Naturais – Parque Natural da Ria Formosa do PDM que coincidem em zonas de fronteira com áreas de proteção complementar tipo I (principalmente) e áreas de proteção complementar tipo II. Estas áreas coincidentes são de pequena dimensão e que se podem justificar por menor rigor. Importa referir duas exceções, uma no extremo nascente do município (a nascente da Fuseta) onde coincide o referido Espaço Natural – Parque Natural da Ria Formosa do PDM e Áreas de Proteção Complementar Tipo I, e outra em zona a nascente da cidade de Olihão, numa área onde coincide Espaço Natural – Parque Natural da Ria Formosa do PDM e Áreas de Proteção Parcial. Na zona poente do município, perto da fronteira com o município de Faro, existem duas bolsas onde coincidem Espaços Naturais – Áreas de Proteção e Valorização (PDM) e Áreas de Proteção Complementar Tipo I.

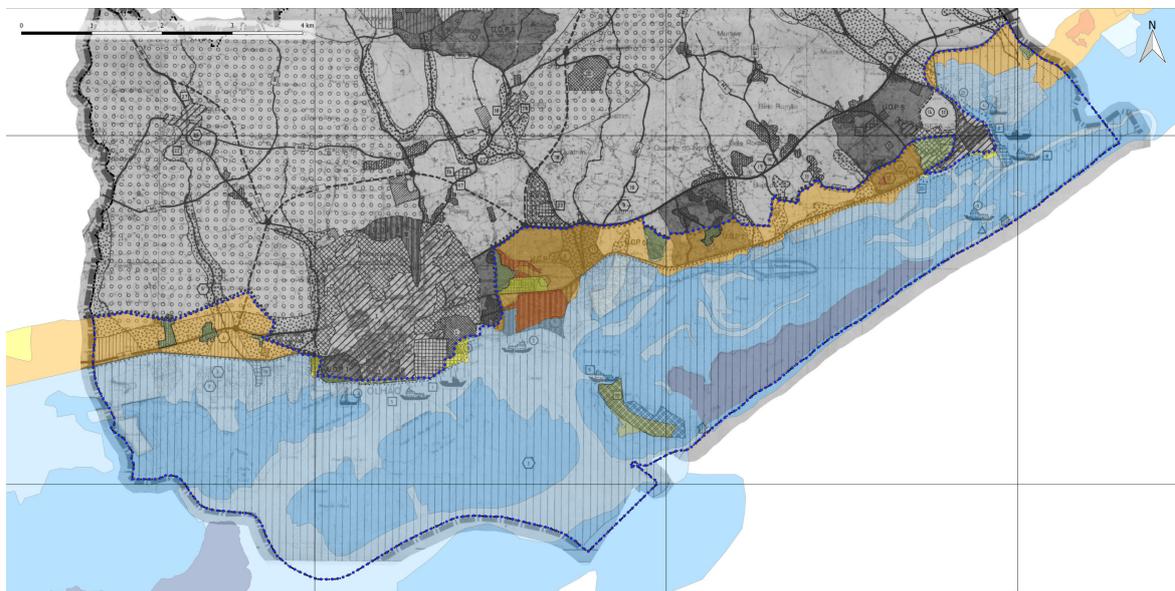


Figura 5 - Planta de Ordenamento PDM vs Planta de Síntese POPNRF

Fonte: SNIT – PDM/ POPNRF (ICNF)/elaboração própria

Da análise das normas do regulamento do POPNRF e tendo presente o que é relevante para o território do Município de de Olhão, destacam-se as normas referentes a:

- Inclusão ou ajuste das definições previstas no regulamento;
- Disposições comuns para actos e actividades interditos;
- Disposições específicas na área terrestre de intervenção:
 - Áreas de proteção parcial;
 - Áreas de proteção complementar do tipo I;
 - Áreas de proteção complementar do tipo II;
- Disposições específicas na área costeira e lagunar de intervenção:
 - Áreas de proteção total;
 - Áreas de proteção parcial do tipo I;
 - Áreas de proteção parcial do tipo II;
 - Áreas de proteção complementar;
- Disposições para áreas não abrangidas por regimes de protecção;
- Disposições sobre o uso e atividade de Turismo;
- Disposições sobre o uso e atividade de Edificações e EQuipamentos;
- Disposições sobre o uso e atividade de Infraestruturas viárias;
- Disposições sobre o uso e atividade de Património cultural.

4.2 PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA VILAMOURA – VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO

No que se refere ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António (POOC), ilustra-se de seguida a Planta de Ordenamento deste PEOT.

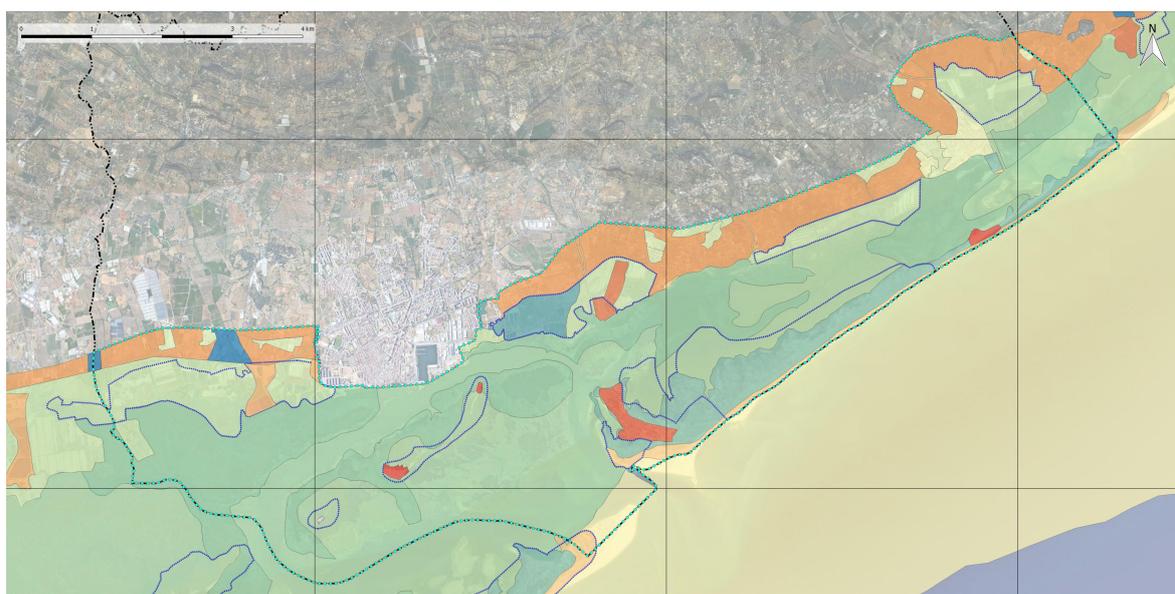


Figura 6 - Planta de Síntese – POOC sobre Ortofotomapa

Fonte: POOC (APA)/elaboração própria

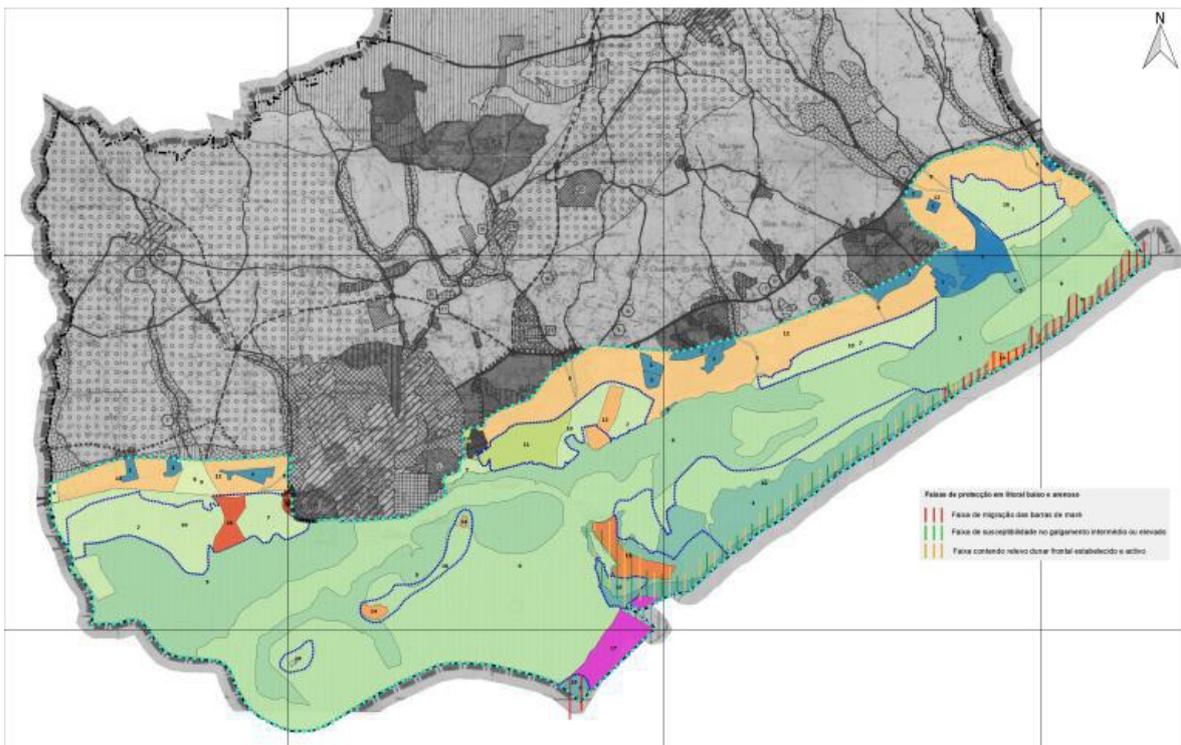
Na área do Município de Olhão constam diversas tipologias previstas no POOC. Na parte lagunar ocorrem Espaços Naturais que incluem Faixa Marítima de Proteção, Praias e Dunas, e Espaço Lagunares que inclui

áreas de Uso Restrito, de Uso Condicionado e Uso Sustentável dos Recursos. Na parte terrestre predominam os Espaços Agrícolas, existindo ainda Áreas de Enquadramento, Área Húmida e Áreas Ameaçadas por Cheias, Linhas de Água e Margens, Espaços de Urbanização Programada, Espaços Urbanizados Consolidados, e ainda outras áreas de Solo Rural, para além dos já referidos Espaços Agrícolas, Espaços Edificados a Renaturalizar, Espaços Edificados a Reestruturar, Espaços de Produção Aquícola, e Equipamentos, Serviços e Infraestruturas.

Existem desfasamentos entre os limites dos perímetros urbanos em vigor do PDM e as áreas representadas no POOC.

Sem prejuízo de alguns desacertos de escala/detalhe, e como ilustrado na figura seguinte, ao nível do PDM em vigor as áreas abrangidas do POOC na área costeira e lagunar (e que correspondem quase na sua totalidade aos Espaços Naturais do POOC e suas subcategorias e ainda uma área de Espaços de Produção Aquícola), correspondem globalmente às áreas do PDM de Espaços Naturais – Parque Natural da Ria Formosa.

No que se refere à área terrestre do POOC, as áreas das linhas de água e margens, áreas complementares da conservação da natureza (todas do POOC) coincidem com várias categoria do PDM, onde se destacam: espaços agrícolas – condicionados II e espaços naturais – áreas de proteção e valorização. A maioria das áreas terrestres abrangidas pela POOC são classificadas como Solo Rural – Espaços Agrícolas, e que correspondem no PDM a espaços naturais – áreas de proteção e valorização, a principalmente a espaços agrícolas nas suas subcategorias – Condicionados II e Indiscriminados. Como ilustrado pela figura seguinte, ocorrem diversas conjugações entre a classificação e qualificação do PDM e do POOC.



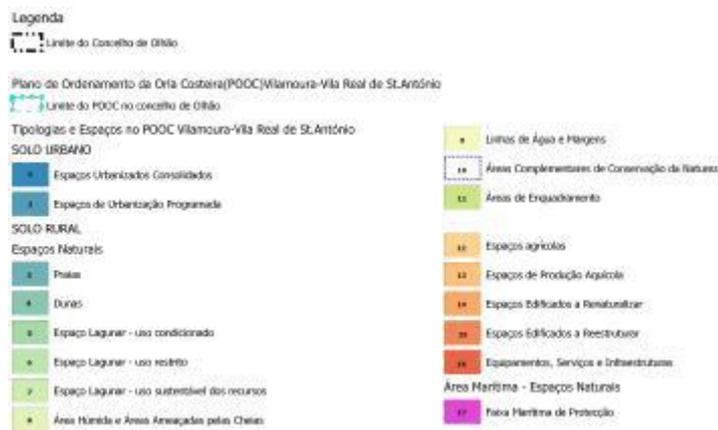


Figura 7 - Planta de Ordenamento PDM vs Planta de Síntese POOC

Fonte: SNIT – PDM/ POOC (APA)/elaboração própria

Da análise das normas do regulamento do POOC e tendo presente o que é relevante para o território do Município de Olhão, destacam-se as normas referentes a:

- Inclusão ou ajuste das definições previstas no regulamento;
- Atividades interditas e atividades condicionadas na Zona marítima de proteção;
- Acessos à orla costeira;
- Restições gerais referentes aos Espaços Naturais;
- Disposições específicas dos Espaços Agrícolas;
- Disposições específicas dos Espaços edificados a renaturalizar;
- Disposições específicas dos Espaços edificados a reestruturar;
- Disposições específicas das faixas de proteção da linha de costa.

Importa ainda referir que quando são comparados e analisados conjuntamente os dois PEOT em causa e o PDM, ocorrem algumas situações que obrigarão a uma ponderação detalhada na revisão do PDM, dado estarmos perante uma alteração por adaptação, e onde não é permitido, por exemplo, alterar a delimitação de perímetros urbanos. No entanto importa referir alguns exemplos de desfazamentos e situações por resolver, bem como outras situações onde existe bastante coincidência da delimitação entre os dois PEOT e PDM:

- Na Armona o limite da área do núcleo tem três limites diferentes, consoante o Plano em análise;
- Os perímetros urbanos, em cada um dos três planos, tem por diversas vezes delimitações diferentes;
- As áreas de Espaços Naturais (POOC) correspondem genericamente às áreas de proteção parcial tipo I e áreas de proteção parcial tipo II (POP NRF);

- As áreas de Espaços Agrícolas (POOC) correspondem genericamente às áreas de Proteção Complementar Tipo I (POPNERF) para além de outras áreas afetas as outras categorias;
- Na Fuseta há algumas questões na conjugação dos vários Planos que terão que ser vistas com maior detalhe, nomeadamente os Espaços Urbanos (POOC) vs Espaços Urbanos do PDM, e a área de Proteção Parcial Tipo II (POPNERF) dentro deste aglomerado;
- A zona a poente da cidade de Olhão e Marim é a zona onde os 3 Planos têm maior desarticulação e onde a ponderação dos mesmo será mais complexa.

5 PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

Conforme consta nos anexos do presente relatório, constam da proposta de alteração por adaptação do PDM, o desdobramento da planta de ordenamento do PDM em duas plantas que representam cada PEOT em causa, bem como a alteração ao regulamento do PDM.

A proposta apresentada, tendo presente as limitações anteriormente referidas de um processo de alteração por adaptação, foi elaborada de um modo pragmático e reproduzindo o que fosse relevante das Plantas Síntese de cada PEOT. Em sede da futura Alteração do PDM ou Revisão do PDM será necessária uma ponderação mais detalhada e ponderada das diferenças e desfasamentos entre os três Planos, sendo que essa ponderação transcende o âmbito do presente processo de alteração por adaptação do PDM aos PEOT.

Julho de 2021

Eng.º João Belard Correia

6 ANEXO I – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PDM OLHÃO**DECLARAÇÃO****ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLHÃO****Nota explicativa**

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Olhão foi aprovado pela Assembleia Municipal de Olhão, em 3 de novembro de 1994, e publicado no «Diário da República», 1ª série-B, n.º 126, de 31 de maio de 1995, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50/95, tendo ocorrido a sua primeira alteração através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 143/97, publicada no «Diário da República», 1ª série-B, n.º 199, de 29 de agosto de 1997.

Desde a sua entrada em vigor, o PDM de Olhão foi objeto de mais três alterações, sujeitas a um regime procedimental normal, publicadas, respetivamente, no «Diário da República», 2ª série, n.º 7 de 10 de janeiro de 2008, através do Regulamento n.º 15/2008, no «Diário da República», 2ª série, n.º 100, através do Aviso n.º 8062/2020, de 22 de maio e no «Diário da República», 2ª série, n.º 20, através do Aviso n.º 1974/2021, de 29 de janeiro.

O presente procedimento não corresponde a uma opção de planeamento por parte do Município mas sim uma imposição resultante da aprovação em 2014 de uma nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPPSOTU), Lei 31/2014, de 30 de maio, Lei que assumiu uma matriz mais Municipalista do Ordenamento do Território, e que consagra a concentração no Plano Municipal de todas as normas relativas à classificação e caracterização do solo.

O PDM de Olhão encontra-se parcialmente abrangido pelas áreas de intervenção de planos de ordem superior, nomeadamente o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura-Vila Real de Santo António, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 103/2005, de 27 de junho de 2005 e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 65/2016, de 19 de outubro de 2016 e o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POP NRF), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 78/2009, de 2 de setembro de 2009.

A transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor para os planos diretores intermunicipais ou municipais e outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais, que tem de ocorrer até ao dia 13 de junho de 2021, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, alterado pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro.

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 78.º da LBPPSOTU, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve procedeu à identificação das normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativos dos particulares que deviam ser integrados no PDM da Olhão.

A transposição cartográfica das plantas de ordenamento dos PEOT para o PDM de Olhão resultou num desdobramento da Planta de Ordenamento Síntese do PDM pelas correspondentes áreas territoriais, designadamente, Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António e o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa.

Por último, ressalva-se que as normas transpostas dos PEOT vigoram cumulativamente com as restantes normas do PDM pelo que foi adicionado um artigo para salvaguarda de qualquer divergência interpretativa.

Artigo 1.º

Aditamentos ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Olhão

São aditados os Anexos I e II ao Regulamento do PDM de Olhão:

ANEXO I

Transposição do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC)

Vilamoura - Vila Real de Santo António

Artigo 1.º

Regime

1- No território abrangido pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) – Vilamoura-Vila Real de Santo António- Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de Junho e alterada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de Outubro, aplicam-se, conjuntamente com as regras constantes nos restantes Instrumentos de Gestão do território em vigor, as normas constantes neste anexos I ao Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) de Olhão.

2- Sempre que se verificarem dúvidas ou conflito na compatibilização dos artigos ou alíneas transpostos do POOC com as normas constantes nos RPDM, prevalecerá a norma mais restritiva.

(...)

Artigo 11.º

Atividades interditas

Na área de intervenção do POOC são interditas as seguintes atividades:

a) Alteração da morfologia do solo ou do coberto vegetal, com exceção das situações previstas no presente Regulamento;

b) Extração de materiais inertes para venda ou comercialização;

(...)

i) Instalação de vendas ambulantes ou quiosques na área do domínio hídrico, exceto em locais destinados a manifestações religiosas, culturais ou desportivas;

(...)

n) Instalação de todas as unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;

o) Instalação de depósitos de lixo e de sucatas, lixeiras e nitreiras;

p) Instalação de depósitos de materiais de construção e de produtos tóxicos ou perigosos;

(...)

Artigo 12.º

Atividades condicionadas

Considera-se compatível com o POOC a realização das seguintes atividades desde que devidamente autorizadas pela entidade competente e precedidas dos estudos necessários:

(...)

f) Instalação de novas indústrias ou ampliação das já existentes;

(...)

(...)

Artigo 13.º

Acessos à orla costeira

1 — O acesso à orla costeira fica sujeito às seguintes regras:

a) Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo, o livre acesso público é garantido nas condições previstas no presente Regulamento, não podendo as ocupações e obras de iniciativa privada, nomeadamente empreendimentos turísticos e obras de urbanização, impedir o exercício desse direito de acesso;

(...)

2 — O acesso rodoviário à orla costeira, sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica sujeito às seguintes regras:

a) Fora do solo urbano e dos espaços de equipamento não é permitida a abertura de novos acessos rodoviários;

b) Os acessos existentes não podem ser ampliados sobre as praias, dunas, arribas e áreas húmidas;

c) No solo urbano não é permitida a construção de novas vias marginais;

(...)

(...)

Artigo 22.º

Restrições gerais

1 — Sem prejuízo do disposto para as subcategorias de espaço e do disposto no n.º 2 do presente artigo, nos espaços naturais são interditas as seguintes atividades:

- a) Realização de obras de edificação;
 - b) Abertura de novos acessos, alargamento ou impermeabilização dos existentes salvo se destinada a serviços de segurança ou emergência;
 - c) Construção de novas áreas de estacionamento, alargamento ou impermeabilização das existentes;
- (...)

(...)

SUBSECÇÃO II

Outras categorias de espaço em solo rural

(...)

Artigo 35.º

Espaços agrícolas

(...)

5 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável para as áreas agrícolas integradas na RAN, constituem exceção ao disposto no n.º 3 do presente artigo as construções com as seguintes finalidades, caso não haja alternativa de localização fora da área de intervenção do POOC:

- a) Apoio à atividade agrícola;

(...)

6 — As construções permitidas nos termos do disposto no número anterior estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A parcela esteja legalmente constituída com a área mínima de cultura na RAN e 5000 m² fora da RAN;

(...)

- c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é 3 m;

- d) O número máximo de pisos é um;

- e) O índice bruto de construção é 0,03;

- f) A área bruta de construção máxima é 150 m².

7 — Nas construções existentes devidamente licenciadas são permitidas obras de reconstrução, conservação e remodelação exclusivamente com as seguintes finalidades:

- a) Habitação;
- b) Turismo em espaço rural;
- c) Apoio à atividade agrícola;
- d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

8 — Nos casos referidos no número anterior, com exceção da alínea b), admitem-se ampliações das construções licenciadas até um máximo de 15 % de área impermeabilizada, com uma área bruta de construção máxima de 150 m² e sem aumento do número de pisos.

9 — Nos espaços agrícolas delimitados pela UOP2 do PDM de Olhão é permitida a construção de hotéis até uma área máxima global de construção de 15 000 m² e uma volumetria máxima de três pisos, associados a um equipamento desportivo.

(...)

Artigo 37.º

Espaços edificados a renaturalizar

(...)

5 — As áreas objeto de ações de renaturalização passarão a estar sujeitas ao regime aplicável às categorias de espaço natural envolventes.

6 — Nestes espaços, para além do disposto no número anterior, são interditas todas as obras de edificação.

Artigo 38.º

Espaços edificados a reestruturar

(...)

6 — Nesta categoria de espaço são interditas novas construções ou a ampliação das existentes, salvo as ações de realojamento previstas no presente Regulamento.

(...)

Zona Marítima de proteção

Faixas de proteção da linha de costa

Artigo 41.º

Definição

1 — São estabelecidas as seguintes faixas de proteção da linha da costa, constantes da planta de síntese:

a) Faixas de proteção em litoral de arriba;

b) Faixas de proteção em litoral baixo e arenoso.

2 — Estas faixas constituem áreas de salvaguarda da evolução natural da linha da costa.

3 — As restrições relativas às faixas de proteção da linha de costa aplicam-se cumulativamente com as regras relativas às respetivas classes e categorias de espaço identificadas na planta de síntese.

(...)

Artigo 42.º

Restrições gerais

Nas faixas de proteção da linha de costa aplicam-se as seguintes restrições:

(...)

c) Não são permitidas obras de construção ou de ampliação das construções existentes, exceto as previstas em plano de praia e sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes.

Artigo 43.º

Faixas de proteção em litoral de arriba

(...)

2 — As faixas destinadas a absorver a erosão são definidas em direção a terra e têm uma largura total de 140 m medidos a partir da crista da arriba, aplicando-se ainda aos trechos arenosos adjacentes, que integram a mesma unidade de dinâmica costeira.

3 — As faixas de proteção em litoral de arriba encontram-se identificadas na planta de síntese e cartografadas nos planos de praia, sem prejuízo da aplicação no terreno.

4 — As faixas de proteção em litoral de arriba subdividem-se em:

a) Faixas de proteção exterior, na alta praia (para o mar);

b) Faixas de ocupação interdita (para terra);

c) Faixas de ocupação ligeira (para terra).

(...)

Artigo 45.º

Faixas de ocupação interdita

1 — As faixas de ocupação interdita, com a largura de 70 m, lançadas para terra a partir da crista da arriba, destinam-se a absorver a erosão adjacente ao bordo da arriba.

2 — Estas faixas não se encontram cartografadas, aplicando-se diretamente no terreno.

3 — Nestas faixas deve ser planeada uma remoção programada das construções existentes.

4 — Nestas faixas aplicam-se as seguintes regras:

a) É interdita qualquer edificação, amovível ou não, exceto as que se encontram previstas nos planos de praia;

(...)

Artigo 46.º

Faixas de ocupação ligeira

1 — As faixas de ocupação ligeira, com a largura de 70 m, lançadas para terra a partir do limite da faixa de ocupação interdita, destinam-se a limitar os fatores de instabilidade na vizinhança imediata das arribas e a absorver a erosão adjacente à faixa de ocupação interdita.

2 — Nesta faixa são permitidas construções ligeiras e áreas de lazer equipadas, desde que previstas nos projetos a desenvolver no âmbito das UOPG e dos planos de praia.

3 — Nestas faixas aplicam-se as seguintes regras:

a) É interdita qualquer construção fixa e indismontável, exceto apoios de praia e ou equipamentos, ou outras estruturas que se revistam de interesse público como miradouros ou centros interpretativos e desde que previstos nos projetos a desenvolver no âmbito das UOPG e dos planos de praia;

b) As drenagens e infraestrutura de saneamento existentes nestas áreas devem ser ligadas à rede geral ou adotadas soluções que garantam a inexistência de infiltrações no subsolo;

(...)

ANEXO II

Transposição do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POP NRF)

Artigo 1.º

Regime

1- No território abrangido pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POP NRF) - aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º78/2009, de 2 de Setembro, aplicam-se, conjuntamente com as regras constantes nos restantes Instrumentos de Gestão do território em vigor, as normas constantes neste anexo I ao Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) de Olhão.

2- Sempre que se verificarem dúvidas ou conflito na compatibilização dos artigos ou alíneas transpostas POP NRF com as normas constantes no RPDM, prevalecerá a norma mais restritiva.

(...)

Artigo 7.º

Atos e atividades interditos

Na área de intervenção do POPNRF, para além das interdições previstas em legislação específica e sem prejuízo das disposições do presente Regulamento para as áreas sujeitas a regimes de proteção, são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) A instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2, com exceção dos estaleiros navais;
- b) A instalação de empreendimentos turísticos, exceto os que revistam a tipologia de empreendimentos de turismo da natureza;
- c) A atividade pecuária em regime de produção intensiva, designadamente a instalação de suiniculturas, aviculturas ou quaisquer outras explorações similares;
- (...)
- i) A instalação de unidades destinadas ao armazenamento e tratamento de resíduos;
- j) A instalação de novas explorações para a extração de inertes nos termos previstos no artigo 45.º;
- l) A realização de obras que impliquem alteração do leito e das margens das ribeiras;
- (...)

(...)

Artigo 12.º

Disposições específicas das áreas de proteção parcial

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 7.º, nas áreas de proteção parcial são interditas as seguintes atividades:

- (...)
- b) A realização de operações de loteamento, bem como de quaisquer obras de construção ou de ampliação;
- (...)
- g) A abertura de caminhos;
- h) O alargamento ou modificação da plataforma dos caminhos existentes, exceto os estritamente necessários para a atividade florestal, percursos interpretativos e acessos a equipamentos públicos de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental, habitação e turismo de natureza, em todos os casos mediante aprovação das entidades competentes;
- i) A instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3.
- (...)

3 — Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução e alteração de edificações destinadas exclusivamente aos seguintes usos:

- a) Habitação;

- b) Empreendimentos de turismo de natureza;
- c) Apoio à atividade agrícola;
- d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

(...)

Artigo 14.º

Disposições específicas das áreas de proteção complementar do tipo I

(...)

3 — A autorização dos atos e atividades previstos na alínea b) do número anterior depende da observação dos seguintes critérios:

- a) Construção amovível ou ligeira, nos casos em que não exista qualquer edificação e cuja necessidade seja comprovada pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve;
- b) A altura máxima da edificação não pode exceder 3 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve;
- c) Área de construção máxima de 30 m² por unidade mínima de cultura.

4 — Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução e alteração de edificações destinadas exclusivamente aos seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Empreendimentos de turismo de natureza;
- c) Apoio à atividade agrícola;
- d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

5 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I são igualmente admitidas obras de construção e ampliação destinadas aos usos previstos nas alíneas a) e b) do número anterior, desde que observem o disposto no artigo 41.º.

(...)

Artigo 20.º

Disposições específicas das áreas de proteção parcial do tipo I

1 — Nas áreas de proteção parcial do tipo I são interditas as seguintes atividades:

(...)

- b) As obras de construção ou ampliação de edifícios, com exceção de equipamentos públicos de utilização coletiva destinados ao usufruto e estudo dos valores naturais, nomeadamente observatórios e passadiços em construção ligeira, desde que autorizados pelo ICNB, I. P.;

(...)

Artigo 22.º

Disposições específicas das áreas de proteção parcial do tipo II

1 — Nas áreas de proteção parcial do tipo II são interditas as seguintes atividades:

- a) A instalação ou ampliação de estabelecimentos de culturas marinhas e de explorações agrícolas e pecuárias em regime de produção intensiva;
- b) A realização de obras de construção e ampliação de edificações, com exceção das infraestruturas de apoio às atividades económicas de salinicultura, aquicultura e agricultura;
- c) A construção ou ampliação de empreendimentos turísticos;
- d) A instalação de estabelecimentos industriais, com exceção dos estaleiros navais;
- e) A instalação de equipamentos coletivo, incluindo campos de golfe.

2 — Com exceção das construções previstas nos planos de praia, nas áreas de proteção parcial do tipo II, as infraestruturas permitidas na alínea b) do número anterior devem cumprir as seguintes condições:

- a) Serem construções amovíveis e ligeiras;
- b) O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm de ser assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável;
- c) O acesso deve utilizar os caminhos existentes, sem recorrer ao alargamento ou modificação da sua plataforma;
- d) Não possuírem mais de um piso;
- e) A área máxima de implantação não pode exceder:
 - i) 35 m² , no caso das pisciculturas com área até 2,5 ha;
 - ii) 60 m² , para as pisciculturas com área superior a 2,5 ha.

3 — Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação e alteração de edificações destinadas a turismo de natureza ou à instalação de equipamentos públicos de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental, desde que cumpram as seguintes condições:

- a) O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm de ser assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável;
- b) Os acessos utilizem os caminhos existentes, sem recorrer ao alargamento ou modificação da sua plataforma.

4 — O disposto nos números anteriores não obsta à instalação, beneficiação ou conservação de infraestruturas ou equipamentos para melhoria das condições de segurança do Aeroporto de Faro.

(...)

(...)

SUBSECÇÃO IV

Áreas de proteção complementar

Artigo 24.º

Disposições específicas das áreas de proteção complementar

1 — Nas áreas de proteção complementar são interditas as obras de construção e ampliação, com exceção das consideradas necessárias para apoio aos estabelecimentos de culturas marinhas.

2 — A autorização das obras previstas no número anterior pelo ICNB, I. P., depende da verificação das seguintes condições:

- a) Serem construções amovíveis ou ligeiras;
- b) O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, serem assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável;
- c) As construções terem apenas um piso;
- d) A área máxima de implantação não pode exceder:
 - i) 35 m² , no caso das pisciculturas com área até 2,5 ha;
 - ii) 60 m² , para as pisciculturas com área superior a 2,5 ha.

SUBSECÇÃO V

Espaços edificados a reestruturar

(...)

Artigo 39.º

Turismo

(...)

2 — No Parque Natural da Ria Formosa são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos de turismo da natureza:

- a) Empreendimentos de turismo de habitação;
- b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- c) Parques de campismo e de caravanismo.

3 — É permitida a instalação de outras tipologias de empreendimentos de turismo da natureza para além das previstas no número anterior desde que as respetivas áreas urbanizáveis se situem fora da área de intervenção do POPNRF.

(...)

(...)

Artigo 41.º

Edificações e equipamentos

(...)

5 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I da área terrestre, as obras de construção e ampliação devem respeitar índices de construção iguais ou inferiores a 0,03.

6 — Para além do disposto no número anterior, nas áreas de proteção complementar do tipo I da área terrestre, a emissão de parecer favorável pelo ICNB, I. P., depende da observação dos seguintes critérios:

a) Nas obras de construção e ampliação destinadas a habitação não são permitidas:

i) Subdivisões das parcelas rústicas inferiores a 5000 m² ;

ii) Áreas brutas de construção superiores a 150 m² ;

iii) Altura total da edificação superior a 6,5 m, acima da cota natural do terreno;

iv) Número de pisos superior a dois, sem nenhum elemento na cobertura, não podendo a área do último piso ocupar mais que 60 % da área do piso inferior;

b) As obras de ampliação destinadas a habitação podem ser feitas até uma área bruta de construção máxima de 150 m² e não podem contemplar aumento do número de pisos;

c) As obras de construção ou ampliação destinadas a empreendimentos de turismo de natureza apenas são permitidas quando se verificarem cumulativamente os seguintes requisitos:

i) O empreendimento tem de se integrar numa área mínima contínua de 5 ha;

ii) A área bruta de construção máxima não pode exceder 500 m² ;

iii) O número de pisos não pode ser superior a dois.

7 — Excetuam-se do disposto nos números anteriores as obras de construção de equipamentos públicos de ensino ou de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental.

8 — Sem prejuízo do disposto na alínea e) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 22.º, os projetos de campos de golfe que venham a ser instalados na área do Parque Natural da Ria Formosa devem observar o manual de boas práticas ambientais de campos de golfe, designadamente:

a) Preservar as zonas de coberto vegetal natural, nomeadamente os habitats naturais protegidos pela legislação nacional e comunitária;

b) Evitar a perturbação de espécies animais residentes;

c) Utilizar espécies vegetais autóctones da região na plantação ou recuperação do coberto;

- d) Restringir o consumo de água e a utilização de fertilizantes químicos e pesticidas;
 - e) Evitar alterações de topografia, movimentação ou compactação dos solos.
- (...)

Artigo 42.º

Infraestruturas viárias

- 1 — Na área do Parque Natural da Ria Formosa as infraestruturas viárias obedecem aos seguintes condicionamentos:
- a) Fora do solo urbano e dos espaços de equipamento não é permitida a abertura de novos acessos rodoviários;
 - b) Os acessos existentes não podem ser ampliados sobre as praias, dunas, arribas e áreas húmidas;
 - c) No solo urbano não é permitida a construção de novas vias marginais;
 - d) Nos espaços naturais os acessos às praias efetuam-se através das vias existentes, que podem terminar em áreas de estacionamento ou de retorno;
- (...)

(...)

Artigo 47.º

Património cultural

- 1 — Integram o património cultural classificado os imóveis e as zonas especiais de proteção identificados na carta de condicionantes do POPNRF e no anexo II do presente Regulamento, que dele faz parte integrante.
- 2 — Os sítios de património arqueológico existentes na área do Parque Natural da Ria Formosa encontram -se identificados no anexo III do presente Regulamento, que dele faz parte integrante.
- (...)
- 4 — Nos locais identificados no anexo III, quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento e ou movimentação de terras ficam condicionados à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia e acompanhamento arqueológico, devidamente autorizados nos termos da legislação em vigor, devendo ser definidas as medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.
- (...)

Artigo 2.º

Aditamento à Planta de Ordenamento Síntese do Plano Diretor Municipal de Olhão

São aditadas as seguintes plantas à Carta de Ordenamento do PDM de Olhão:

- a) Planta de Ordenamento - regimes de proteção e salvaguarda do Parque Natural da Ria Formosa
- b) Planta de Ordenamento - Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura - Vila Real de Santo António

Artigo 3.º

Republicação

É republicado integralmente em anexo, o Regulamento do PDM de Olhão, com a redação atual.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente alteração entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

ANEXO

(A que se refere o artigo 3.º)

Republicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Olhão

(conforme a presente alteração por adaptação)

7 ANEXO II – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM

Anexo ao presente relatório:

1.A – Planta de ordenamento - Regimes de proteção e salvaguarda do Parque Natural da Ria Formosa	1:25 000
1.B – Planta de ordenamento – Plano Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António	1:25 000