

ATA N.º 33

REUNIÃO ORDINÁRIA PÚBLICA DA  
CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO,  
REALIZADA AOS VINTE E SETE DIAS  
DO MÊS DE DEZEMBRO DO ANO DE  
DOIS MIL E DEZANOVE

Aos vinte e sete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezanove, nesta cidade de Olhão, edifício sede do Município e sala de reuniões, onde se encontrava o Excelentíssimo Senhor António Miguel Ventura Pina, Presidente da Câmara Municipal, comigo, Pedro Miguel Grilo Pinheiro, servindo de Secretário desta reunião, compareceram os Excelentíssimos Senhores Vereadores, Carlos Alberto da Conceição Martins, Maria Gracinda Gonçalves Rendeiro, António Humberto Camacho dos Santos, Elsa Maria da Silva Nunes Parreira, Luciano Neves de Jesus e Daniel Nobre Santana, a fim de se realizar a reunião ordinária pública.-----

**ABERTURA DA REUNIÃO:** Verificada a existência de quórum, pelas nove horas e trinta e cinco minutos o Senhor Presidente declarou aberta a reunião.-----

**ATA DA REUNIÃO ANTERIOR:** Foi lida, aprovada por unanimidade e assinada a ata da reunião anterior, que já havia merecido a aprovação em minuta no final da mesma reunião, nos termos do número três do artigo cinquenta e sete da lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro.-----

**RESUMO DIÁRIO DE TESOUREARIA:** A Câmara tomou conhecimento dos saldos correspondentes ao dia vinte de Dezembro, nos montantes de oito milhões, trezentos e noventa e três, quatrocentos e cinquenta e cinco euros e cinquenta e dois cêntimos (Operações Orçamentais) e duzentos e catorze mil, trezentos e quarenta e um euros e treze cêntimos (Operações de Tesouraria).-----

**PERÍODO ANTES DA ORDEM DO DIA:** -----

Usaram da palavra os Excelentíssimos Senhores Vereadores: -----

**Vereador Daniel Santana, eleito pelo PSD:** -----

- Alertou para a necessidade de uma rápida intervenção na Estrada Municipal quinhentos e catorze pois é uma estrada que infelizmente tem uma grande ocorrência de acidentes, tendo sido alertado por um cidadão, o Sr. Pedro Pereira, via correio eletrónico, para a perigosidade que a falta de manutenção desta estrada representa para qualquer condutor que ali circule. -----
- Procurou saber se já foi realizada uma avaliação em relação à integração dos tablets, disponibilizados pelo Município, nas escolas do concelho, tendo alertado para a existência de problemas no sinal de rede wifi em algumas escolas que impedem a

utilização dos equipamentos em contexto de aula assim como para a necessidade de maior capacidade dos pontos de acesso nas salas de aula. -----

**O Presidente da Câmara Municipal esclareceu:** -----

- Que o projeto de beneficiação desta parte da rede viária municipal está elaborado mas que existem ainda outras zonas que carecem de uma maior prioridade na alocação de recursos financeiros, que são limitados atendendo às necessidades. -----

- Que irão ser desenvolvidos os contactos necessários para proceder a uma correta avaliação da implementação dos tablets nas escolas do Município, sendo certo que todos os pequenos contratemplos têm sido resolvidos com a participação de todos os envolvidos.-----

**PERÍODO DA ORDEM DO DIA:**-----

**DELIBERAÇÕES**-----

**PROPOSTA NÚMERO TREZENTOS E NOVENTA E SETE BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – DESAFETAÇÃO DA ÁREA DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL – ÁREA ENVOLVENTE AO LOTE DUZENTOS E TRINTA E TRÊS DA ZONA INDUSTRIAL DE OLHÃO** – Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos aprovar os diversos pontos da presente proposta.-----

**PROPOSTA NÚMERO TREZENTOS E NOVENTA E OITO BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE OLHÃO E RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA** – Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos, ao abrigo do disposto no número um do artigo treze e do número um do artigo dezassete, ambos do Decreto-Lei número trezentos e sete barra dois mil e nove, de vinte e três de outubro, na sua redação atualizada, aprovar o Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública, uma vez cumpridos os procedimentos de elaboração do plano, conforme o disposto na proposta número duzentos e cinquenta e seis barra dois mil e dezanove. Igualmente deliberado por unanimidade dos votos submeter à Assembleia Municipal, para sua aprovação, a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e Respetiva Operação de Reabilitação Urbana, tendo sido igualmente deliberado por unanimidade dos votos aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no número três e para os efeitos do preceituado no número quatro do artigo cinquenta e sete da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro.-----

**PROPOSTA NÚMERO TREZENTOS E NOVENTA E NOVE BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – APROVAÇÃO DO RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA E DA VERSÃO FINAL DA**

**ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL PARA INTEGRAÇÃO DO RERAE** – Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos, ao abrigo do disposto na alínea a) do número um do artigo trinta e três da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro, na sua redação atualizada, aprovar o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, datado de seis de dezembro relativo à Alteração do PDM de Olhão para Integração do RERAE e promover a divulgação dos respetivos resultados (em anexo). Identicamente deliberado por unanimidade dos votos aprovar a versão final da Proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal de Olhão Para Integração do RERAE (em anexo). Igualmente aprovado por unanimidade dos votos submeter à Assembleia Municipal para aprovação a versão final da Proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal de Olhão Para Integração do RERAE, tendo sido igualmente deliberado por unanimidade dos votos aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no número três e para os efeitos do preceituado no número quatro do artigo cinquenta e sete da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro.-----

**PROPOSTA NÚMERO QUATROCENTOS BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – APROVAÇÃO DO RELATÓRIO JUSTIFICATIVO DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS E DO RELATÓRIO DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA, NO ÂMBITO DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO AO PDM DE OLHÃO** – Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos, ao abrigo do disposto nos artigos setenta e seis e cento e dezanove do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei número oitenta barra dois mil e quinze, de catorze de maio, na sua redação atualizada, aprovar o Relatório Justificativo das Alterações Propostas (em anexo). Identicamente deliberado por unanimidade dos votos remeter o Relatório supramencionado para a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), para a respetiva pronúncia, tendo sido igualmente deliberado por unanimidade dos votos aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no número três e para os efeitos do preceituado no número quatro do artigo cinquenta e sete da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro.-----

**PROPOSTA NÚMERO QUATROCENTOS E DOIS BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL – ALTERAÇÕES PROCESSUAIS** - Presente uma proposta subscrita pela senhora Vereadora Elsa Parreira, referente ao assunto em título. Encontra-se cópia em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos aprovar os diversos pontos da presente proposta.-----

**PROPOSTA NÚMERO QUATROCENTOS E TRÊS BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL – TERCEIRA FASE DE CANDIDATURAS** – Presente uma

proposta subscrita pela senhora Vereadora Elsa Maria Nunes Parreira, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos aprovar os diversos pontos da presente proposta.-----

**PROPOSTA NÚMERO QUATROCENTOS E QUATRO BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – REALOJAMENTO HABITACIONAL DE IVAN DE OLIVEIRA LECUONÁ** – Presente uma proposta subscrita pela senhora Vereadora Elsa Maria Nunes Parreira, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Retirado da Ordem do Dia.-----

**PROPOSTA NÚMERO QUATROCENTOS E CINCO BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL – PRIMEIRA E SEGUNDA FASES DE CANDIDATURA – APROVAÇÃO E RATIFICAÇÃO DOS ATOS** – Presente uma proposta subscrita pela senhora Vereadora Elsa Maria Nunes Parreira, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos aprovar os diversos pontos da presente proposta.-----

**PROPOSTA NÚMERO QUATROCENTOS E SETE BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – COMPARTICIPAÇÃO FINANCEIRA NOS EVENTOS PROMOVIDOS PELA JUNTA DE FREGUESIA DE QUELFES** – Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja comparticipação financeira por parte do Município de quinze mil euros. Encontra-se cópia em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos aprovar os vários pontos da presente proposta, com declaração de voto apresentada pelos vereadores eleitos pelo PSD.-----

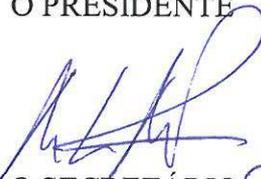
**PROPOSTA NÚMERO QUATROCENTOS E OITO BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – COMPARTICIPAÇÃO FINANCEIRA NOS EVENTOS PROMOVIDOS PELA JUNTA DE FREGUESIA DE PECHÃO** - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja comparticipação financeira por parte do Município de quinze mil euros. Encontra-se cópia em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos aprovar os vários pontos da presente proposta, com declaração de voto apresentada pelos vereadores eleitos pelo PSD.-----

**PROPOSTA NÚMERO QUATROCENTOS E NOVE BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – APROVAÇÃO DO PROTOCOLO DE ENTREGA DA GESTÃO DO REALIZADO NO ÂMBITO DA EMPREITADA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL DO TROÇO DA AVENIDA 5 DE OUTURBO – OLHÃO, AO MUNICIPIO DE OLHÃO PELA POLIS LITORAL RIA FORMOSA – SOCIEADE PARA A REQUALIFICAÇÃO E VALORIZAÇÃO DA RIA FORMOSA S.A.** - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título. Encontra-se cópia em anexo à minuta da presente ata. Retirado da Ordem do Dia.-----

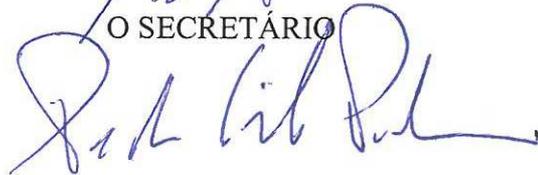
**AMBIOLHÃO – EMPRESA MUNICIPAL DE AMBIENTE DE OLHÃO E. M. –  
RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL – TERCEIRO TRIMESTRE  
DOIS MIL E DEZANOVE** – Presente o documento em título para conhecimento do Órgão Executivo, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Foi tomado conhecimento pelo Órgão Executivo.-----

**ENCERRAMENTO DA REUNIÃO:** E nada mais havendo a tratar, o Excelentíssimo Presidente, pelas dez horas e doze minutos, declarou encerrada a reunião, sendo a presente minuta aprovada e assinada nos termos do número quatro do artigo cinquenta e sete da lei número setenta e cinco barra dois mil e treze de doze de setembro.-----

O PRESIDENTE



O SECRETÁRIO





PROPOSTA N.º 397/2019

## **Desafetação de área do Domínio Público Municipal - Área envolvente ao Lote 233 da Zona Industrial de Olhão**

Considerando que o direito de propriedade do prédio urbano sito na Zona Industrial de Olhão, Lote 233, Marim, freguesia de Quelfes, é do Município de Olhão e que o direito de superfície existente foi atribuído originalmente, a 23 de Março de 1998, ao Sporting Clube Olhanense, pelo período de cinquenta anos, com a condição de este se destinar exclusivamente a permitir a instalação de um posto de combustíveis cuja exploração poderia ser feita diretamente pelo superficiário (Sporting Clube Olhanense) ou por empresa do mesmo ramo com quem este celebre contrato com o mesmo objetivo.

Atendendo a que, existem desconformidades com as áreas mencionadas na escritura de concessão do direito de superfície (540,00 m<sup>2</sup> – conforme inclusive o registo predial) e a realidade atualmente verificável (1.294,00m<sup>2</sup> – vide o levantamento efetuado pelo Sporting Clube Olhanense a 5 de Setembro de 2008, ora em anexo), desconformidade que não foi acordada com o Município.

Verificando da necessidade de correção formal do limite da área concessionada, onde o Município deverá proceder à retificação da escritura de cedência, passando a constar a área devidamente ocupada e não a área inicial do lote.

E recordando que de acordo com o previsto no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de Agosto, na sua versão atualizada, nomeadamente no seu art.º 17, os imóveis podem através da desafetação, quando as utilidades previstas deixem de se observar, deixar de integrar o domínio público municipal, passando a integrar o domínio privado municipal, e conseqüentemente ser objeto de comércio jurídico.



Tenho a honra de submeter à apreciação da Câmara Municipal a proposta de desafetação do domínio público municipal para o domínio privado municipal, da parcela de terreno adjacente ao Lote 233 da Zona Industrial de Olhão, com a área de 754m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta e quatro metros quadrados), para efeitos de ulterior aprovação pela Assembleia Municipal, ao abrigo do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33, conjugada com a alínea q) do n.º 1 do art.º 25, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, conjugado com o disposto no art.º 17 do Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de Agosto, na sua versão atualizada.

Tenho ainda a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão aprove a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no n.º 3 e para os efeitos do preceituado no n.º 4 do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 6 de Dezembro de 2019

O Presidente da Câmara Municipal

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'António Miguel Ventura Pina'. The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

(António Miguel Ventura Pina)

Excelentíssimo Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Olhão

Município de Olhão  
Largo Sebastião Martins Mestre  
8700-349 Olhão

Olhão, 28 de Março de 2019.

**Assunto: Direito de superfície do Lote 233, Zona Industrial de Marim, Olhão - Pedido de Regularização.**

Exmo. Senhor Presidente,

**Sporting Clube Olhanense**, pessoa colectiva de utilidade pública, com sede no Estádio José Arcanjo, Rua da Feira, em Olhão, tendo presente a desconformidade das áreas ocupadas e afectas ao funcionamento do Posto de Combustível da Cepsa, S.A., sito na Zona Industrial de Marim, cuja instalação teve por base a cedência por parte do Requerente de parte temporal do direito de superfície sobre o Lote 233, **vem requerer a V. Exa a regularização das áreas mediante concessão de novo direito de superfície ou afectação/integração da área excedente.**

Conforme é do conhecimento dos vossos serviços, a área total ocupada ascende a 1294m<sup>2</sup>, sendo que a área do Lote 233 são 540m<sup>2</sup>.

Neste sentido, pretende o Requerente proceder à regularização da área total afecta ao funcionamento e instalação do posto de combustível, o qual há vários anos se encontra ao serviço da população olhanense.

**Face ao supra exposto, se requer a V. Exa. a regularização da área total afecta ao Posto de Combustível instalado na Zona Industrial de Marim, Lote 233 e conseqüente alteração da área concedida ao Requerente a título de direito de superfície.**

E.D.



*[Handwritten signature]*

PROB.º 03.05.07

397

Arg. Ana R. 1103-2/92  
Para juntos ao processo.  
A  
Município de Olhão 23.04.2012  
(Assunto ficou rs/  
efeito)

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

Olhão

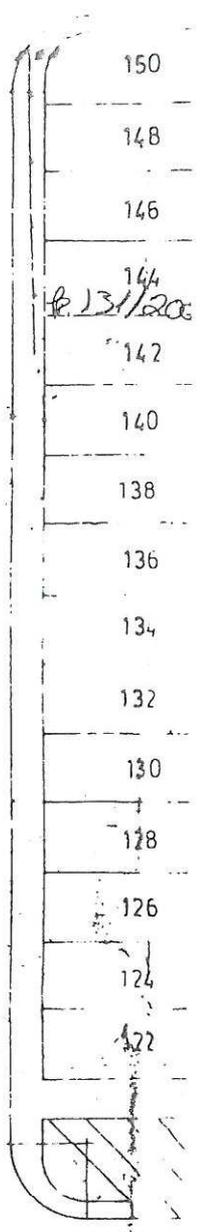
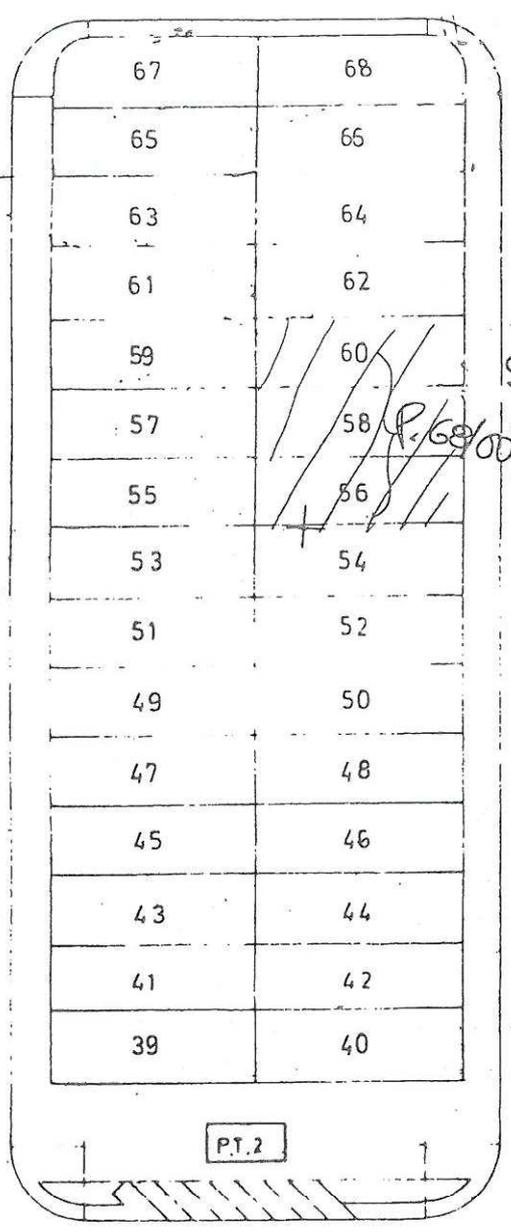
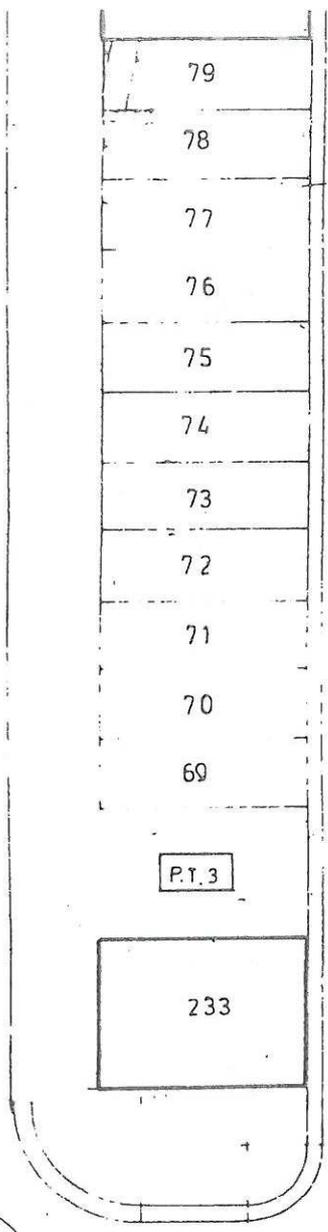
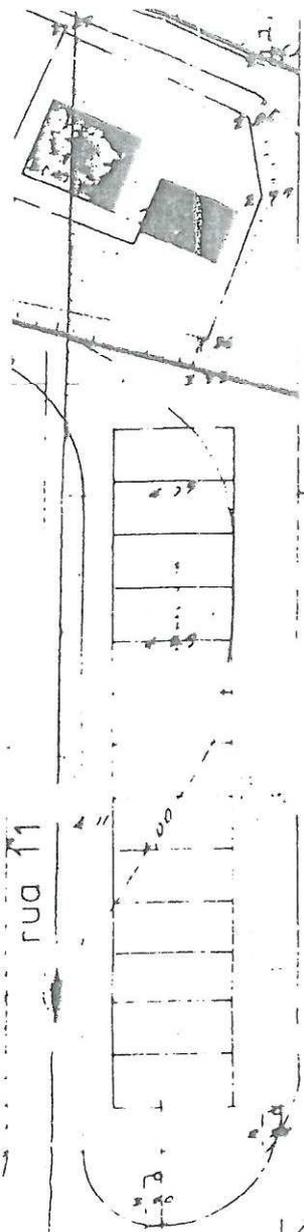
**Sporting Clube Olhanense, Instituição de Utilidade Pública**, pessoa colectiva n.º 501 375 570, com sede na Av. da Republica n.º 35 em Olhão, freguesia e concelho de Olhão, vem requerer a V.Exa. que seja rectificada a área de ocupação do Lote 233 destinado ao Posto de Abastecimento de Combustível de 540,00 m2 para a área de 1.294,00 m2 , de acordo com o levantamento que acompanha este requerimento.

Olhão, 05 de Setembro de 2008

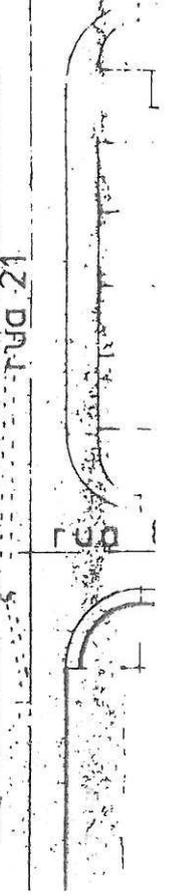
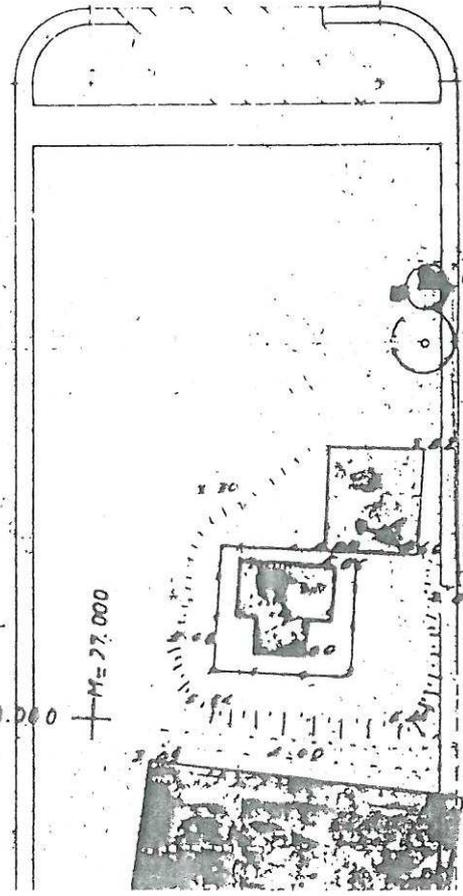
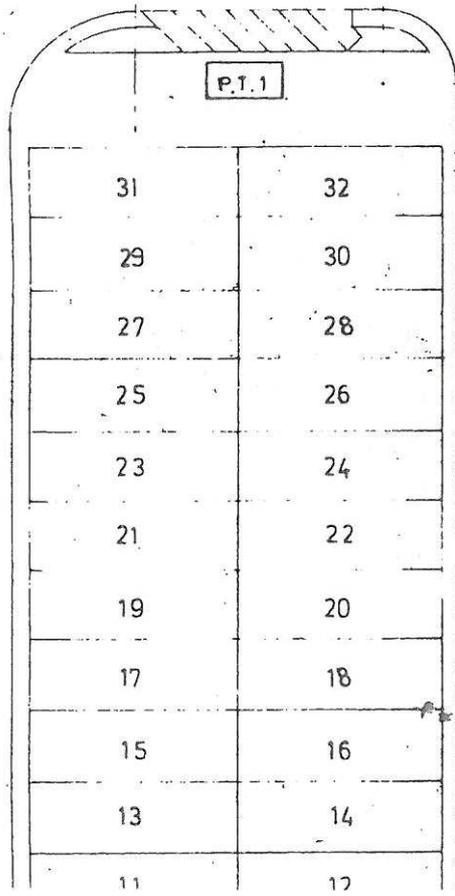
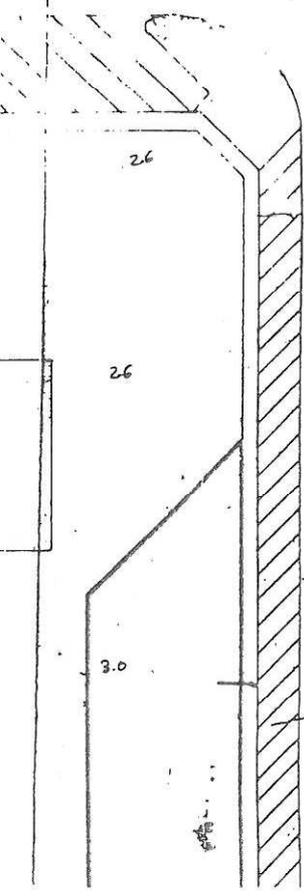
Pede deferimento



*[Handwritten signature]*

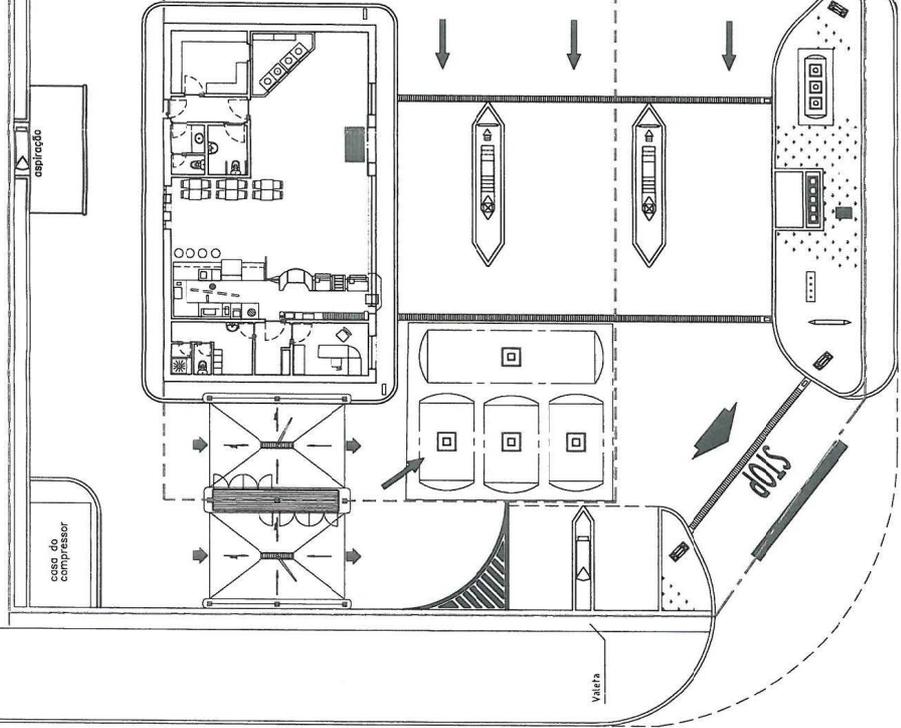
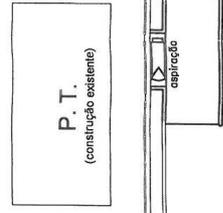
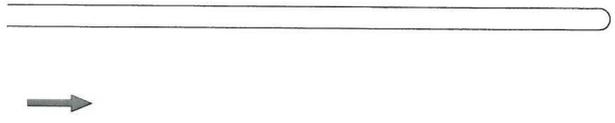


rua marginal



M = 77.000  
P. 281.000

E.N.125



casa do compressor

aspiração

Valeira

STOP

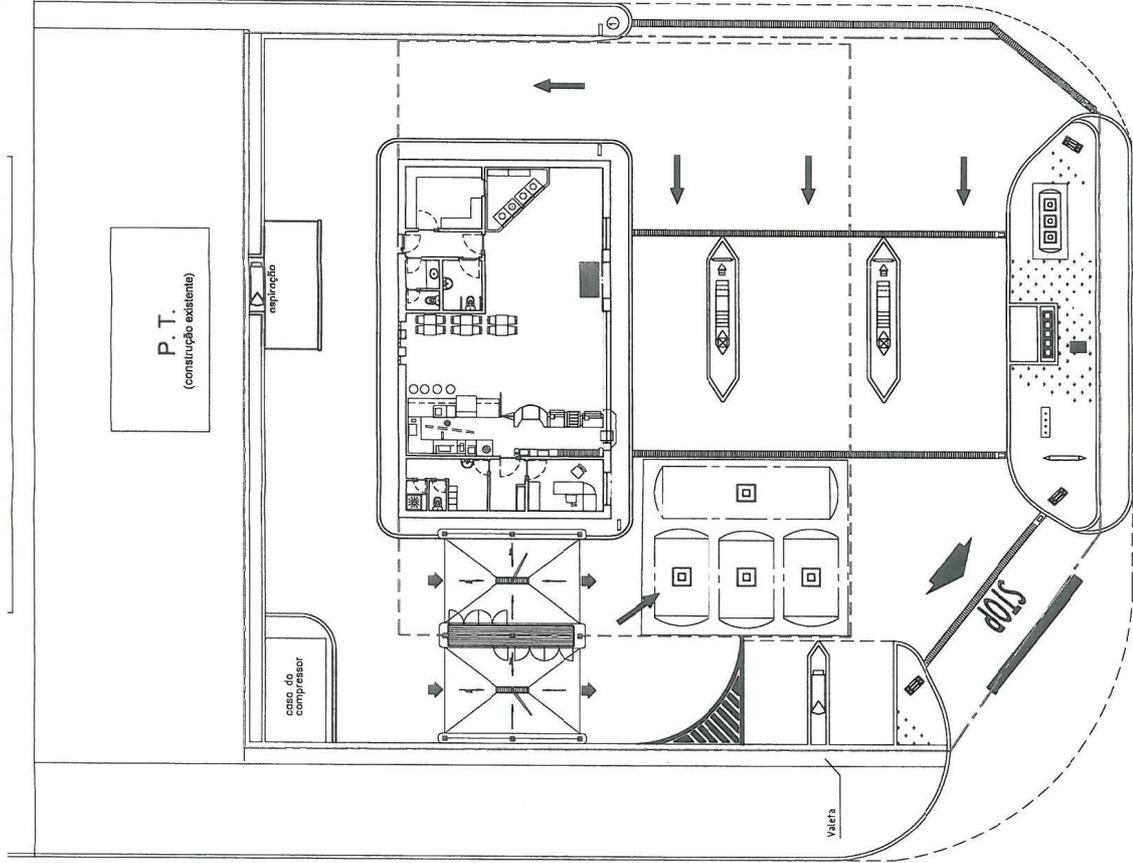
Área inicial do Lote do Posto.....540,00m<sup>2</sup>  
Área efectiva ocupada pelo Posto.....1294,00m<sup>2</sup>

**3VD. PROJECTOS E CONSTRUÇÃO, IDA.**  
 E-mail: 3vd-projectos@mail.telepac.pt  
 Tlf: 289703287 Fax: 289704663  
 Rua 24 - Edifício Britas da Ria - Loja E - Orlão

Obra: POSTO DE ABASTECIMENTO  
 Local: ZONA INDUSTRIAL, LOTE 233, OLHÃO  
 Requerente: SPORTING CLUBE OLHANENSE  
 Escala: 1/250  
 Data: SET/2008  
 Arquivo:

Projeto: ARQUITECTURA  
 Contém: PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

Des. Nº 1  
 Folha de  
 Técnico: *cy*



P. T.  
(construção existente)

respingão

casa do compressor

Valeta

STOP

E.N.125

-----  
 Área Inicial do Lote do Posto.....540,00m<sup>2</sup>  
 Área efectiva ocupada pelo Posto.....1294,00m<sup>2</sup>

<b>JVD. PROJETOS E CONSTRUÇÃO, LDA.</b> E-mail: <a href="mailto:jvd-projetos@mail.telepac.pt">jvd-projetos@mail.telepac.pt</a> Tlf: 289703287 Fax: 289704863 Rua 24 - Edifício Britas da Ria - Loja E - Orlhão		<b>Des. Nº 1</b> Folha de Técnico: <i>Cay</i>
Obra: POSTO DE ABASTECIMENTO Local: ZONA INDUSTRIAL, LOTE 233, OLHÃO Requerente: SPORTING CLUBE OLHANENSE Escala: 1/250 Data: SET/2008 Arquivo:	Projecto: ARQUITECTURA Contém: PLANTA DE IMPLANTAÇÃO	



## município de Olhão

### PROPOSTA N.º 398/2019

#### Aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e Respetiva Operação de Reabilitação Urbana

Considerando a dinâmica económica e social da zona histórica de Olhão, fruto de uma estratégia de desenvolvimento que começou com a reabilitação e manutenção dos Mercados Municipais e agora mais recentemente com a reabilitação da zona ribeirinha e com a construção do Porto de Recreio.

Atendendo à regeneração das atividades económicas da zona histórica e a necessidade premente de reabilitar o edificado existente, melhorando as condições de habitabilidade do mesmo.

Constatando o enorme desenvolvimento que se registou no turismo e por consequência na criação de novos negócios e nichos de mercado associados a esta atividade, garantindo a criação de novo postos de trabalho e a manutenção dos já existentes.

Reconhecendo que a presente proposta de delimitação corresponde à área da Zona Histórica da Cidade de Olhão, conforme previsto no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que se junta, sendo que tem correspondência com a área designada em Plano Diretor Municipal como Espaço Urbano Histórico.

E que, em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na sua redação atualizada, *"A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal"* e que *"A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal."*



## município de Olhão

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 13 e do n.º 1 do art.º 17, ambos do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na sua redação atualizada:

1. Aprovar o Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública, uma vez cumpridos os procedimentos de elaboração do plano, conforme o disposto na proposta n.º 256/2019.

2. Submeter à Assembleia Municipal, para sua aprovação, a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e Respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

4. Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no n.º 3 e para os efeitos do preceituado no n.º 4 do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 6 de Dezembro de 2019

O Presidente da Câmara Municipal

(António Miguel Ventura Pina)

## **Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública**

### **1. Enquadramento**

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, bem como o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, mandado elaborar pela Câmara Municipal de Olhão, tem como objetivo implementar uma operação concertada, articulada e programada no tempo, utilizando os instrumentos que decorrem da Lei, para impulsionar uma dinâmica de reabilitação em toda a área do centro histórico e zona envolvente a sul.

Nos termos do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e do disposto no n.º 1 do artigo 13 e do n.º 1 do artigo 17, ambos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada, a Câmara Municipal de Olhão, em reunião ordinária pública, de 29 de julho de 2019, deliberou por unanimidade dos votos aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, bem como o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Estabeleceu-se um prazo de 22 dias úteis, a partir da publicação do Aviso no Diário da República, ao abrigo do disposto no n.º 2 do Artigo 88 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e do disposto no n.º 4 do artigo 17 do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, para formulação de sugestões e prestação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento da referida elaboração.

O período de discussão pública teve início a 19 de setembro de 2019 e fim a 18 de outubro de 2019.

O período de discussão pública e modo de participação, foi publicitado em Diário da República e divulgado nos meios de comunicação e no site oficial da Câmara Municipal.

Do processo de discussão pública constam o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Ao pedido realizado ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) nos termos do n.º 3, do artigo 17º, do Decreto-Lei nº307/2009 de outubro, na sua redação atual, nada tem a opor ao projeto Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a executar na Área de reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão.

Findo o período de discussão pública da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, bem como o devido Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, nos termos do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e do disposto no n.º 1 do artigo 13 e do n.º 1 do artigo 17, ambos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada, a Câmara pondera as reclamações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares.

## 2. Análise do conteúdo das participações e ponderação

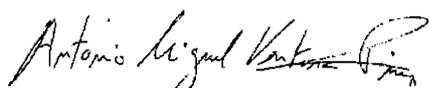
Não se verificaram participações.

## 3. Conclusão

Verificou-se inexistência de participações, não existindo reclamações, observações e/ou sugestões durante a fase de discussão pública, não há lugar a qualquer alteração da proposta final.

Olhão, 21 de outubro de 2019

  
\_\_\_\_\_  
(Natacha Sabino, arquitecta)





## MUNICÍPIO DE OLHÃO

### Aviso n.º 14620/2019

*Sumário:* Discussão pública — aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, bem como o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

#### **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e Respetiva Operação de Reabilitação Urbana**

##### **Discussão pública**

António Miguel Ventura Pina, Presidente da Câmara Municipal de Olhão, nos termos do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e do disposto no n.º 1 do artigo 13 e do n.º 1 do artigo 17, ambos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada, torna público, que a Câmara Municipal de Olhão, em reunião ordinária pública, de 29 de julho de 2019, deliberou por unanimidade dos votos aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, bem como o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Estabelece-se um prazo de 22 dias úteis, a partir da publicação do presente Aviso no *Diário da República*, ao abrigo do disposto no n.º 2 do Artigo 88 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e do disposto no n.º 4 do artigo 17 do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, para formulação de sugestões e prestação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento da referida elaboração, por todos os interessados, que poderão apresentar as suas sugestões e informações, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, devidamente identificado, diretamente nos serviços da Câmara Municipal de Olhão, através dos correios ou para o seguinte endereço de correio eletrónico: [geral@cm-olhao.pt](mailto:geral@cm-olhao.pt).

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, bem como o seu Programa Estratégico de Reabilitação Urbana podem ser consultados no sítio da Câmara Municipal de Olhão (<http://www.cm-olhao.pt/>) ou diretamente nos serviços da Divisão de Planeamento e Ação Social da Câmara Municipal de Olhão, no Largo Sebastião Martins Mestre, 8700-349 Olhão.

13 de agosto de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal de Olhão, *António Miguel Ventura Pina*.

312530524



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Exmo Senhor Presidente  
Câmara Municipal de Olhão  
Dr.º António Miguel Ventura Pina  
Largo Sebastião Martins Mestre  
8700-349 OLHÃO

Sua referência

Nossa referência  
836220

Data  
2019-10-09

**ASSUNTO: Parecer referente ao Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, a executar na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão**

Em resposta ao pedido rececionado no IHRU com o nº 828849, anexa-se o parecer deste Instituto de acordo com o disposto no nº 3, do artigo 17º, do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, na sua redação atual.

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana

Com os melhores cumprimentos,

O Vogal do Conselho Diretivo

**Luís Maria Gonçalves**



Almo.  
Luis Maria  
2019.10.08

Luis Maria  
Gonçalves

Luis Maria Gonçalves  
Vogal do Conselho Directivo

## PARECER – MUNICÍPIO DE OLHÃO

### PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA, A EXECUTAR NA ÁREA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE OLHÃO

1. A Câmara Municipal de Olhão, para efeitos do disposto no nº 5, do artigo 13º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação, em 2015-09-16 comunicou ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) a aprovação, pela Assembleia Municipal de Olhão em 2015-04-28, da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Histórica da cidade de Olhão, que veio posteriormente a ser publicada através do Aviso n.º 10547/2015, na 2ª série do Diário da República nº 181, no dia 2015-09-16.
2. Tinha sido opção do município de Olhão que a aprovação da delimitação da referida ARU, de acordo com possibilidade prevista no nº 3, do artigo 7º, do RJRU, tivesse lugar em momento anterior à aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), pois conforme disposto no artigo 15º, do RJRU o município possuía um prazo de três anos, para aprovar a ORU a desenvolver na ARU então aprovada.
3. Tal não veio a acontecer, pelo que o município decidiu, conforme previsto no nº 2, do artigo 7º, do RJRU, aprovar uma nova delimitação da ARU do Centro Histórico de Olhão tendo preferido manter a mesma delimitação da anteriormente aprovada e simultaneamente a respetiva ORU, tendo optado para o efeito pelo recurso à figura de instrumento próprio.
4. Foi assim deliberado por unanimidade em reunião do executivo camarário realizada a 2019-07-29, aprovar a nova delimitação de ARU e respetivo projeto de ORU e de acordo com o disposto no nº 4 do artigo 17º do RJRU, submete-los a discussão pública, período esse de vinte e dois dias úteis, publicitado através do Aviso n.º 14620/2019, na 2ª série do Diário da República nº180, do dia 2019-09-19, a ter início a partir da publicação do presente aviso.
5. Neste âmbito e em conformidade com o nº 3, do artigo 17º, do RJRU, a Câmara Municipal de Olhão, remeteu para apreciação o referido projeto de ORU, tendo este sido rececionado no IHRU com o nº 834284.

6. Resumidamente o projeto apresentado refere-se à ORU Sistemática, a aprovar através do recurso à figura de instrumento próprio, na ARU do Centro Histórico de Olhão, com uma delimitação que se aprova em simultâneo. Abrange uma área de cerca de 19,5 ha, engloba o núcleo originário da “Vila de Olhão” e encerra um conjunto de áreas diferenciadas, com uma multiplicidade de usos e variadas funções urbanas. O investimento público previsto é da ordem dos 11.200.000€ a distribuir por ações a executar em duas unidades de intervenção que se pretendem delimitar, valor esse que será alavancado com o investimento dos particulares. A ORU será executada pela entidade gestora que será assumida pelo próprio município, que fará uso de todas as competências ao seu dispor, num prazo previsto de 15 anos.

7. O projeto de ORU faz um enquadramento do que tem sido a atuação da Câmara Municipal de Olhão, no Centro Histórico da cidade de Olhão e no âmbito da requalificação urbanística e paisagística em geral. Reforça a importância do passo dado em Julho de 2017 com a eficácia do Plano de Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão. A proposta da delimitação da ARU e de aprovação da respetiva ORU, pretende impulsionar uma dinâmica de reabilitação na área do atual centro histórico da cidade e da zona envolvente a nascente.

8. Refere ainda que para melhor gerir a execução da ORU, o município tenciona delimitar duas Unidades de Intervenção (UI1 e UI2) nos termos do artigo 34º do RJRU, designadamente a:

- ✓ UI1 – com 5,56 ha de área, inclui toda a área dos jardins e mercado de Olhão, bem como todos os quarteirões da frente ribeirinha do centro histórico, onde se localiza a grande parte de bares e estabelecimentos de restauração. As intervenções previstas para esta zona, inserem-se no quadro da requalificação urbanística, do ordenamento do espaço público e de novas propostas ao nível da circulação e do estacionamento. O investimento público previsto é de cerca de 770.000€.
- ✓ UI2 – com 13,9ha de área corresponde ao centro histórico de Olhão com exceção dos quarteirões correspondentes à faixa marginal. A proposta de intervenção para esta unidade pelo facto de estar totalmente inserida na área do Plano de Pormenor do

Centro Histórico, está alinhada com a metodologia desse instrumento e pretende promover a reabilitação do edificado, do espaço público, a dinamização cultural. O investimento público previsto é de cerca de 10.420.000€.

9. Considerando que, o documento enviado para apreciação do IHRU, apresenta um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, cujo teor fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, de acordo com os elementos instrutórios conforme disposto no nº 2, do artigo 33º, do RJRU, nomeadamente:

- **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação da ARU e a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento do município de Olhão,** nomeadamente com o principal objetivo político para a cidade que é a requalificação do seu Centro Histórico. Objetivo esse elencado no Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável de Olhão 2025 e no Plano de Ação de Regeneração Urbana e com a concretização do Plano de Pormenor da Zona Histórica de Olhão em que cuja área se encontra incluída a ARU.
- **Estabelecendo como prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana 15 anos.**
- **Definindo como prioridade da intervenção municipal promover a reabilitação do edificado; a requalificação do espaço público; a elaboração e implementação de um plano de circulação e estacionamento e a implementação de um centro comercial a céu aberto.**
- **Estabelecendo o programa da ORU,** que identifica os objetivos e o tipo de ações de reabilitação de iniciativa pública a executar em cada uma das unidades de intervenção, que se pretendem constituir como uma alavanca ao investimento privado.
- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU,** que prevê um modelo em que a entidade gestora será assumida pelo próprio município de Olhão. Pressupõe a adoção de um papel ativo e abrangente na execução da mesma, pela entidade gestora, fazendo uso dos instrumentos de

execução de política urbanística previstos no artigo 54º do RJRU, independentemente dos deveres de reabilitação dos edifícios que competem aos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos.

- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação** executadas pelos proprietários, nomeadamente os incentivos de natureza fiscal que decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, no Orçamento de Estado em vigor e no Código do IVA para as Áreas de Reabilitação Urbana. É também apresentado um regime especial de isenções para intervenções de reabilitação, a incorporar no Regulamento e Tabela de Taxas do Município.
- **Propondo como soluções de financiamento** o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020), a iniciativa JESSICA e os programas públicos de apoio à reabilitação urbana e ao arrendamento, geridos pelo IHRU, embora seja de salientar que o envolvimento deste Instituto esteja sempre dependente de dotações orçamentais e das linhas específicas para a reabilitação em vigor. São também referenciadas outras estratégias de financiamento escalonadas em 3 níveis: Ação Privada – proprietários dos imóveis; Ação Mista – parcerias público-privadas e Ação Pública – Instrumentos de financiamento publico inovadores.
- **Descrevendo um programa de investimento público**, estimado em 11.200.000€ valor esse que se prevê que será alavancado, com o investimento da responsabilidade dos particulares. É apresentado um quadro genérico por UI, que calendariza o tipo de ações assim como a previsão de sua execução.

**10. Assim, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, conforme disposto no nº 3, do artigo 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação, nada tem a opor ao projeto Operação Reabilitação Urbana Sistemática a executar na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão, com uma nova delimitação que se aprova em simultâneo, que abrange uma área de cerca de 19,5 ha, tendo em consideração a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.**

**Luísa Maria Gonçalves**  
Vogal do Conselho Directivo

11. Por último o IHRU solicita o envio, em formato eletrónico, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do processo final de aprovação da ARU e ORU, bem como cópia do aviso publicado na 2ª série do Diário da Republica, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, Outubro de 2019

Margarida Colaço, arquiteta



## município de Olhão

### PROPOSTA N.º 256/2019

#### Aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e Respetiva Operação de Reabilitação Urbana

Considerando a dinâmica económica e social da zona histórica de Olhão, fruto de uma estratégia de desenvolvimento que começou com a reabilitação e manutenção dos Mercados Municipais e agora mais recentemente com a reabilitação da zona ribeirinha e com a construção do Porto de Recreio.

Atendendo à regeneração das atividades económicas da zona histórica e a necessidade premente de reabilitar o edificado existente, melhorando as condições de habitabilidade do mesmo.

Constatando o enorme desenvolvimento que se registou no turismo e por consequência na criação de novos negócios e nichos de mercado associados a esta atividade, garantindo a criação de novo postos de trabalho e a manutenção dos já existentes.

Reconhecendo que a presente proposta de delimitação corresponde à área da Zona Histórica da Cidade de Olhão, conforme previsto no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que se junta, sendo que tem correspondência com a área designada em Plano Diretor Municipal como Espaço Urbano Histórico.

E que, em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na sua redação atualizada, *“A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal”* e que *“A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.”*



## município de Olhão

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 13 e do n.º 1 do art.º 17, ambos do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na sua redação atualizada:

1. Aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e respetiva Operação de Reabilitação Urbana de acordo com o previsto no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que se junta em anexo.

2. Determinar a abertura de um período para formulação de sugestões por qualquer interessado ou para apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do plano, com a duração de 22 dias úteis, ao abrigo do disposto no n.º 2 do art.º 88 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio e do disposto no n.º 4 do art.º 17 do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na sua redação atualizada.

3. Submeter à Assembleia Municipal, após o período de discussão pública supramencionado, para sua aprovação, a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Olhão e Respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

4. Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no n.º 3 e para os efeitos do preceituado no n.º 4 do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 24 de Julho de 2019

O Presidente da Câmara Municipal

(António Miguel Ventura Pina)

## **DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) , RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) E PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) DO CENTRO HISTÓRICO DE OLHÃO**

O presente documento constitui a proposta de delimitação da Área de Reabilitação do Centro Histórico de Olhão, e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

A proposta de delimitação corresponde ao Centro Histórico da Cidade de Olhão conforme planta que adiante se apresenta, sendo que tem coincide quase na sua totalidade, com a área designada em Plano Diretor Municipal como Espaço Urbano Histórico.

A presente área de reabilitação será gerida diretamente pelo Município sem recurso a acordos de parcerias com entidades privadas.

Considerando a dinâmica económica e social da zona histórica, fruto de uma estratégia de desenvolvimento que começou com reabilitação e manutenção dos Mercados Municipais, e agora mais recentemente com a reabilitação da zona ribeirinha e com a construção do Porto de Recreio.

Considerando ainda a regeneração das atividades económicas na zona histórica, e a necessidade de reabilitar o edificado conferindo e melhorando as condições de habitabilidade do mesmo.

Constatando o enorme desenvolvimento que se registou no turismo e por consequência na criação de novos negócios e nichos de mercado associados a esta atividade, garantindo a criação de novo postos de trabalho e a manutenção dos já existentes.

Tendo consciência do enorme desenvolvimento que se tem dado na atividade económica relacionada com a Reabilitação Urbana, e querendo garantir as melhores condições para os Municípios e investidores.

Pretendendo-se atrair para a área novos investimentos, mais residentes, dinamizar as atividades económicas e regular o desenvolvimento da zona de forma a nado perder a sua identidade e as características que a distingue de outras parcelas do nosso território.

A presente proposta é composta pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que:

- Identifica a área de intervenção da ARU;
- Estabelece os objetivos estratégicos de Reabilitação Urbana efetuada enquanto Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática;

- Estabelece os Benefícios Fiscais associados.



Figura 1 - Delimitação da área de intervenção (ARU e ORU)

Propõe-se assim nos termos do disposto no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, submeter a presente proposta a aprovação da Câmara Municipal. Após aprovação pela Câmara Municipal o presente documento deverá ser submetido a discussão pública e posteriormente submetido a aprovação em Assembleia Municipal.

Olhão, 8 de julho de 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Natacha Sabino". The signature is written in a cursive style.

---

Natacha Sabino, OA n.º 21735

**Anexo:**  
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

# ARU

---

# ORU

Área de Reabilitação  
Urbana  
Operação de Reabilitação  
Urbana  
Do Centro Histórico de Olhão

## PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA



*Natureza imortal, tu que soubeste dar  
A meu país do Sul a larga fantasia,  
Que ensinaste aqui as almas a sonhar  
Nessa frescura sã da crença e da alegria:  
Que inundaste de azul e mergulhaste em oiro  
Esta suave terra heroica dos amores,  
Que lançaste sobre ela o canto imorredoiro  
Que vibra a sinfonia oriental das cores:  
Tu que mostraste aqui mais do que em toda a parte  
O intenso poder do teu génio fecundo,  
Que fizeste este Céu para inspirar a Arte  
E lhe deste por isso o melhor sol do mundo:  
Ensina algum pintor a fixar nas telas  
Este brilho, esta cor, inéditos, diversos,  
E põe a mesma luz que chove das estrelas  
Na pena que debuxa estes humildes versos.*

*João Lúcio*

# ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>
1.1 Principais conceitos	6
<b>2. CARACTERIZAÇÃO EDIAGNÓSTICO</b>	<b>8</b>
2.1. Breve Enquadramento Histórico do Centro Urbano de Olhão	8
2.2. Enquadramento	11
2.3. A Área de intervenção	13
2.3.1. Localização da área de intervenção	13
2.3.2. Morfologia Urbana	14
2.3.3. Conjunto Edificado – estado de conservação e situação face à ocupação	15
2.3.4. Atividades Económicas	16
2.3.5. Edifícios	18
2.3.6. Bens Imóveis Classificados e Zonas de Proteção	20
2.3.7. Infraestruturas	21
2.3.8. Situação atual na área de Intervenção	21
<b>3. DELIMITAÇÃO DA ARU</b>	<b>25</b>
3.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana	25
<b>4. ESTRATÉGIA TERRITORIAL</b>	<b>27</b>
4.1. Enquadramento nas opções do Município	27
4.2. Temas em carteira	28
4.3. Programa estratégico de reabilitação urbana	30
4.3.1. Estratégia de Reabilitação Urbana	32
4.4. Construção de projetos mobilizadores – Projetos - Chave	36
4.5. Programa de intervenção global	38
<b>5. OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU</b>	<b>40</b>
5.1. Modelos de Gestão e de Execução	40
5.1.1. Modelo de Gestão	40
5.1.2. Câmara Municipal de Olhão - Entidade Gestora	41
5.1.3. Poderes da Entidade Gestora	42
5.1.4. Modelo de Execução	43
5.1.5. Instrumentos de Execução	44
5.1.6. Outros Instrumentos de Execução	48
5.2. Prazo de Execução	48
5.3. Apoios Municipais	49
5.4. Incentivos Fiscais	50
5.5. Programa de financiamento	51
5.5.1. Soluções de financiamento	51
5.5.2. Apoios Municipais	56

5.5.3. Outras estratégias de Financiamento	56
<b>5.6. Controlo das operações urbanísticas</b>	<b>59</b>
<b>6. UNIDADES DE INTERVENÇÃO</b>	<b>62</b>
6.1. Unidade de Intervenção 1	64
6.1.1. Delimitação e caracterização	64
6.1.2. Diagnóstico da situação atual	65
6.1.3. Edificado e espaço público	65
6.1.4. Proposta de Intervenção	67
6.1.5. Programa de Investimento	70
6.2. Unidade de Intervenção 2	71
6.2.1. Delimitação e caracterização	71
6.2.2. Diagnóstico da situação atual	71
6.2.3. Edificado e espaço público	72
6.2.4. Proposta de Intervenção	74
6.2.5. Programa de Investimento	78
6.3 Instrumentos de Política Urbanística - Benefícios Fiscais	79
<b>7. Síntese</b>	<b>80</b>
<b>ANEXO A</b>	<b>81</b>
<b>A1. Delimitação da ARU do Centro Histórico</b>	<b>81</b>
<b>A2. Morfologia urbana</b>	<b>83</b>
<b>A3. Estado de conservação do edificado</b>	<b>85</b>
<b>A4. Número de pisos dos edifícios</b>	<b>87</b>
<b>A5. Usos e funções do edificado</b>	<b>89</b>
<b>A6. Unidades de intervenção</b>	<b>91</b>

# Plano Estratégico de Reabilitação Urbana – Centro Histórico de Olhão

---

## 1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Olhão tem um programa de requalificação urbanística e paisagística bastante ambicioso e encontra-se já a concretizar obras estruturantes, em locais de elevada centralidade, no quadro do funcionamento da cidade de Olhão. Importa agora levar esse processo e criar dinâmicas de regeneração e reabilitação com os diversos agentes com interesses neste território. Falamos de redes e de parcerias para a reabilitação, do espaço urbano e dos edifícios, com os proprietários de restaurantes, de estabelecimentos comerciais e de edifícios inseridos no centro histórico e na zona a nascente que o medeia até ao porto de pesca da cidade. A Câmara Municipal de Olhão, em Julho de 2017, deu um passo importante ao tornar eficaz o Plano de Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão que introduziu regras e diretrizes concretas para a intervenção neste território. Ainda a autarquia está a dar o exemplo na requalificação de pontos estratégicos do desenvolvimento da cidade, como sejam a requalificação do espaço urbano da Avenida 5 de Outubro até à Avenida 16 de Junho. Juntam-se a estas intervenções outras que se têm vindo a realizar no quadro da requalificação de largos, arruamentos e agora das infraestruturas do Centro Histórico de Olhão.

Neste quadro, importa dotar esta área importante, de uma estratégia clara, focada na reabilitação urbana, em que os diversos agentes de desenvolvimento possam rever-se e ficar devidamente enquadrados sobre o programa de intervenção, de longo prazo, do município.

É com essa vontade que a Câmara Municipal de Olhão pretende criar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), sistemática, do Centro Histórico de Olhão, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e implementar o respetivo plano estratégico de reabilitação urbana (PERU). Com este documento estarão criadas as condições necessárias, para implementar uma operação concertada, articulada e programada no tempo, utilizando os instrumentos que decorrem da Lei, para impulsionar uma dinâmica de reabilitação em toda

a área do atual centro histórico da cidade e zona envolvente a nascente. A toda esta área designaremos por ORU do Centro Histórico de Olhão.

Agora apoiada no novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>1</sup>, vem propor esta Câmara a delimitação da ARU e aprovação da ORU do Centro Histórico de Olhão, orientada por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).



Figura 1 - Delimitação da área de intervenção (ARU e ORU)

## 1.1 Principais conceitos

**Edifício clássico (fonte INE)** - Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos;

**Alojamento familiar clássico (fonte INE)** - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada

---

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

independente que dê acesso (quer diretamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.). As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico/fogo são consideradas como parte integrante do mesmo;

**Reabilitação de edifícios** (fonte Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto) - a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

**Reabilitação urbana** (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto) - a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou de- molição dos edifícios.

## **2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO**

### **2.1. Breve Enquadramento Histórico do Centro Urbano de Olhão**

O espaço a intervir, coincide com a “Área de Reabilitação Urbana da Zona Histórica da Cidade de Olhão”, entretanto caducada que corresponde ao centro da Cidade de Olhão, integrando-se na freguesia com o mesmo nome.

Engloba o núcleo originário da “Vila de Olhão”, que começou por ser um conjunto de casas de cana e palha ocupados por pescadores, com permissão para construir em alvenaria a partir de 1715. As casas começaram por ser edificadas no Bairro da Barreta e no Bairro do Levante (ou dos sete Cotovelos), que hoje em dia são bairros relativamente impermeáveis à vida urbana da área histórica, apresentando um misto entre algumas habitações degradadas e outras recuperadas. A demais Área foi-se desenvolvendo em torno deste núcleo original de ruas irregulares e estreitas, ocupando antigas “Hortas e Fazendas”. A construção desordenada e orgânica é, ainda hoje, evidente e surge como um marco da individualidade e originalidade de Olhão. De uma arquitetura original, designada de “cubismo”, a sua origem é desconhecida não havendo registo de nada igual, calculando-se que pode ser o resultado do contato dos seus construtores com as várias realidades existentes no Mediterrâneo. De acordo com os dados do INE referentes a 2011 residiam, nesta área do Centro Histórico, 1817 habitantes, correspondendo a cerca de 12% da freguesia de Olhão, sendo maioritariamente do sexo feminino (correspondendo a cerca de 53% da população). Embora não seja possível obter dados quantitativos exatos relativamente à evolução populacional na última década, devido à falta de coincidência entre as subsecções estatísticas, as indicações sinalizadas no Plano de Pormenor da Zona Histórica e no Plano Estratégico Olhão 2025 apontam para uma quebra da população residente. Este decréscimo terá contribuído para a estagnação populacional que ocorreu na freguesia de Olhão.

A estrutura etária, com 11% de jovens e 28% de idosos, reflete um preocupante nível de envelhecimento, com valores bem superiores à freguesia (16% de jovens e 19% de idosos) e ao Município (17% de jovens e 18% de idosos). Nesta Área residiam em 2011, 817 famílias, com uma dimensão média de 2,2 indivíduos, verificando-se aqui núcleos familiares mais reduzidos do que na freguesia (2,34 indivíduos por família) e no Município (2,6), o que será decorrente do envelhecimento da população.

A população possui níveis de escolaridade reduzidos apresentando um panorama de qualificação muito inferior aos territórios de enquadramento (freguesia e Concelho), o que deverá ser justificado pelo peso da população idosa com escassas oportunidades de ter prosseguido os estudos.

A distribuição da população residente empregada por setores de atividade económica evidencia uma significativa presença de emprego no sector primário (10%), o que releva para a presença de atividades ligadas à pesca. Por sua vez, o emprego no comércio e serviços, apesar de elevado (73%), é inferior ao da freguesia (77,4%).

Em 2011 existiam 1.121 edifícios, que correspondem a cerca de 1/3 do edificado da freguesia. O parque habitacional é maioritariamente anterior a 1945 (56%), o que confirma estarmos perante um núcleo de edificação antiga, embora exista um número considerável de edifícios que evidenciam alterações às suas características originais. A malha urbana está, de uma forma geral, colmatada. A peculiar e densa estrutura urbana são características indissociáveis destes bairros históricos, através da exígua largura das suas ruas e becos. Em função de ser uma área urbana consolidada, a maioria dos edifícios encontram-se em banda (93%), evidenciando uma estrutura urbana diferente do restante Município onde prevalecem os edifícios isolados. Também dominam os edifícios de pequenas dimensões uma vez que 1.043 destes (93%) possui apenas 1 ou 2 pisos, havendo apenas 6 com mais de 4 pisos. A maioria dos edifícios são exclusivamente residenciais (88%), ou seja, estão afetos na totalidade à habitação, o que confirma estarmos perante uma área eminentemente residencial, com elevado grau de urbanidade. De forma mais diminuta surgem usos mistos, em que a habitação é complementada com as funções comerciais e/ou serviços.

Os alojamentos familiares existentes na Área do PARU em 2011 eram 1.422, sendo que apenas 808, ou seja 57%, estavam ocupados como residência habitual; o número de alojamentos vagos (279) corresponde a quase 20%.

Apenas cerca de metade dos alojamentos familiares de residência habitual se encontra ocupada pelo proprietário, o que atesta a elevada percentagem de parque habitacional arrendado e as dificuldades acrescidas que o fenómeno pode comportar para a reabilitação individual dos alojamentos. Em termos de dimensão, 48% dos alojamentos familiares

possuem uma área compreendida entre os 50 e os 100 m<sup>2</sup>, sendo que os restantes 50% se repartiam quase equitativamente entre os de menores dimensões e aqueles com uma superfície superior a 100 m<sup>2</sup>. A particularidade deste aglomerado (nomeadamente do núcleo original - Bairro Barreta e Levante) são as açoteias nas casas de rés-do-chão, tendo mais tarde sido aumentadas em altura com o mirante e o contra-mirante aos quais se acede por escadas exteriores. São estas características que conferem originalidade às casas de Olhão, por serem uma cópia (embora não rigorosa) da casa marroquina. Apesar desta zona estar muito modificada relativamente às edificações originais, devido à alteração de algumas habitações, ainda mantem um elevado valor patrimonial, estando cada vez mais a despertar o interesse num mercado de turismo global, verificando-se uma crescente procura principalmente por parte de população estrangeira reformada, de diferentes origens (nomeadamente, franceses) que aqui adquirem habitação para residência aproveitando os benefícios fiscais conferidos pelo Estado Português, acabando por permanecer durante a maior parte do ano.

Não obstante a importância desta aposta, fundamentada no potencial decorrente da reabilitação do edificado e da alavancagem e dinamização da atividade económica local, essa mesma aposta não deixa de apresentar risco de especulação imobiliária e não assegura de per si uma vivência do Centro Histórico ao longo do ano. Esta dinâmica recente não pode ser dissociada do processo de requalificação do espaço público, imprimido pelo Município nas últimas décadas, que conferiu maior apazibilidade, identidade e potencial de desenvolvimento da dinâmica económica local, havendo a destacar a reabilitação e manutenção dos Mercados municipais, a reabilitação da zona ribeirinha, a construção do Porto de Pesca e do Porto de Recreio. Assim, verifica-se que a requalificação do espaço público se tem constituído como o motor da regeneração urbana, embora só a espaços, e por força do investimento estrangeiro, é que foi acompanhada por investimento na requalificação do património (público e privado).

No momento de dar um novo impulso à regeneração urbana do Centro Histórico de Olhão, deve-se levar em linha de conta que se trata de um processo que deve ser encarado de forma integrada e concertada, tendo presente as várias componentes do território (materiais - edificado, solo, infraestruturas,... ou imateriais - ambiente, cultura, social,...) e os diversos atores que sobre ele atuam, considerando-se que na presente Área de Intervenção será

alcançada se se tiver em linha de conta o seguinte complexo de ações:

- Recuperação do edificado através de investimento privado, de forma a resolver os problemas de deterioração e degradação;
- Qualificação do espaço público e das infraestruturas, permitindo melhorar a segurança, a imagem urbana, a permeabilidade entre espaços e a memória coletiva, fomentando igualmente o desenvolvimento de espaços de encontro e de vivência urbana;
- Promoção turística e de visitação: qualificando a área, diversificando as atividades económicas e culturais e desenvolvendo uma estratégia de comunicação eficaz das suas potencialidades;
- Qualificação do tecido económico: através de uma redefinição e qualificação dos modelos de negócio e do desenvolvimento de funções urbanas inovadoras.

Nesta medida é fundamental o envolvimento da sociedade civil na operação de regeneração, designadamente, dos agentes económicos mais importantes - investidores, comerciantes, proprietários, mediadores imobiliários - e mesmo dos seus residentes.

## **2.2. Enquadramento**

A Cidade de Olhão é sede do Concelho com o mesmo nome, na zona central da Região do Algarve que detém entre outras particularidades, uma faixa costeira ocupada por uma zona húmida lagunar e um conjunto de ilhas barreira integrantes do Parque Natural da Ria Formosa.

Com uma população de 45.396 habitantes, Olhão é o quarto Concelho mais populoso do Algarve, formando com os vizinhos Faro e Loulé uma zona central do território algarvio onde reside cerca de 45% da população da Região.

A localização e características do território, as condições de acessibilidade terrestre e marítima e a centralidade na Região, foram condições favoráveis para a ocupação humana, tendo

contribuído para uma forte dinâmica de crescimento urbano, a qual reservou ao principal aglomerado Urbano (a Cidade de Olhão) um papel de destaque. Em 2011 residiam na Cidade 28.630 habitantes correspondendo a 63% da população do Concelho.

A Cidade de Olhão assume-se como participante ativo na estruturação do sistema urbano regional, tornando-se um elemento fundamental de ligação entre as duas centralidades do Algarve Central. De acordo com o PROT Algarve, Olhão integra a aglomeração urbana principal do sistema urbano algarvio, composto por Faro-Loulé-Olhão, com interligações com S. Brás de Alportel, Quarteira, Vilamoura e Almancil. A ER 125 desempenhou e desempenha um papel estruturante na aglomeração urbana Faro-Olhão, mas, ao mesmo tempo, ao atravessar estes dois núcleos gera importantes externalidades negativas resultantes de situações de congestionamento e sinistralidade rodoviária. Esta situação é particularmente penalizadora para Olhão, onde todo o fluxo de veículos vindos de Este com destino a Faro atravessa longitudinalmente a Cidade.

A economia do Concelho tem sido marcada, predominantemente, pela exploração e transformação dos recursos de pesca e moliscicultura, que moldaram a vocação deste território e conferiram ao núcleo de Olhão um papel destacado, ao longo dos anos, como porto de pesca e centro de indústria conserveira, não obstante a sua progressiva quebra a partir de meados do século passado.

Não existe atualmente, com sede no concelho, qualquer empresa com mais de 250 trabalhadores, ao contrário do que sucedeu nas décadas gloriosas das empresas de pesca e das indústrias conserveiras de Olhão, que, entretanto, se tornou um concelho de pequenas e microempresas dedicadas, predominantemente, a atividades tradicionais de comércio, de indústria ligeira e de pequenos empreiteiros e subempreiteiros, que animam atualmente a economia e a vida concelhias.

## 2.3. A Área de intervenção

### 2.3.1. Localização da área de intervenção

A área de intervenção que servirá de base para a criação da ARU cobre toda a área da zona histórica de Olhão, assim como a sua projeção com a Ria Formosa. Com uma área de 19,5ha, encerra um conjunto de áreas diferenciadas, entre uma multiplicidade de usos e variadas funções urbanas.



Figura 2 - Limite da ARU do Centro Histórico de Olhão

A área definida para a ARU centro histórico ocupa uma área absolutamente estruturante e estratégica da cidade, contudo carece que se mantenha a aposta que tem vindo a ocorrer ao nível da sua requalificação e dinamização.

Situada em pleno centro da cidade, a área mais antiga de Olhão, situação em pleno coração da Ria Formosa conferindo-lhe um posicionamento estratégico bastante relevante e um entorno paisagístico único. A implementação do PERU, que pressupõe um programa de ação devidamente estruturado, permitirá que as intervenções tenham uma programação plurianual e que todos os agentes envolvidos e interessados neste processo possam, a cada momento, saber o que se vai realizar.



Figura 3 - Imagem da frente ribeirinha de Olhão

### 2.3.2. Morfologia Urbana

Relativamente à morfologia urbana - desenvolvimento da malha, dimensões e estrutura da parcela, tipologia do edificado e, estrutura da rede viária - podemos distinguir três realidades completamente distintas dentro da área de intervenção:

- **A área central**, correspondente ao miolo do centro histórico de Olhão que se caracteriza por uma malha orgânica completamente entrelaçada, caracterizada por pequenas parcelas onde assenta edifícios de geometria cúbica, que caracterizam a denominada arquitetura cubista de Olhão;
- **A frente ribeirinha**, constituída por uma frente de edifícios e de espaço públicos onde se destacam os Edifícios dos Mercados de Olhão que se destaca pela sua grandiosidade e beleza arquitetónica.

Esta circunstância impede que, quer a população, quer os visitantes, possam usufruir da sua proximidade da cidade à Ria Formosa.

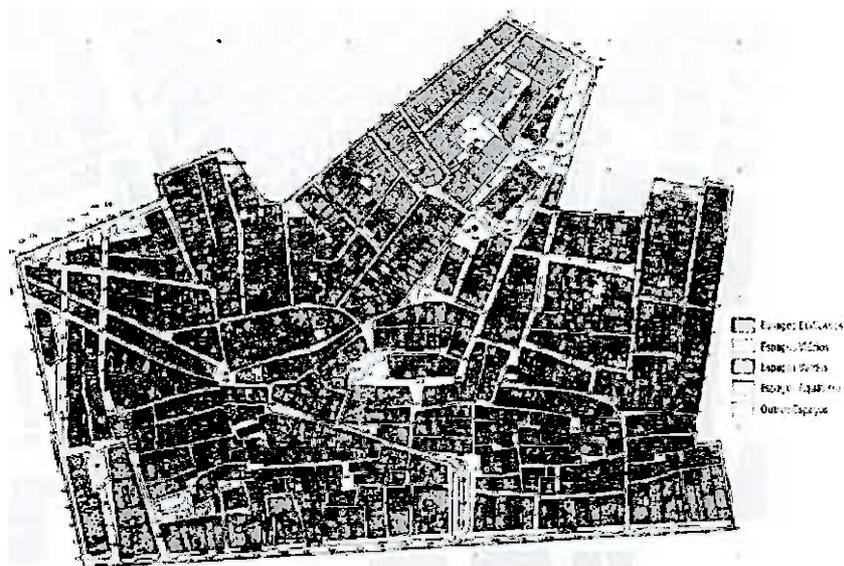


Figura 4 - Morfologia Urbana

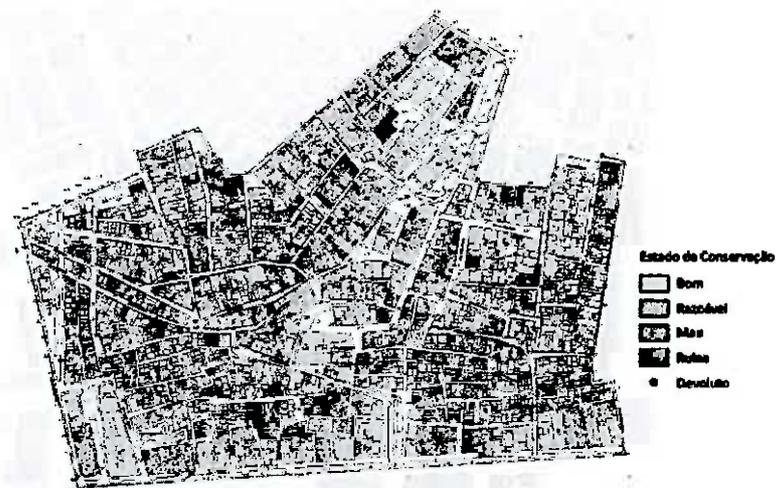
Como se pode verificar na figura anterior, uma parte importante deste território tem uma elevada densidade urbanística, encontrando apenas desafogo nos jardins que envolvem os mercados de Olhão e que contactam diretamente a Ria Formosa.

### 2.3.3. Conjunto Edificado – estado de conservação e situação face à ocupação

Com o objetivo de conhecer genericamente o estado de conservação dos edifícios, foi feito um levantamento através da observação das fachadas<sup>2</sup>, o que apesar de não permitir uma identificação quanto à totalidade do imóvel, constitui um indicador.

Verifica-se que uma larga maioria dos edifícios encontra-se em bom e razoável estado de conservação, sendo que apenas 10% dos mesmos encontram-se em situação crítica e que podem vir a ser objeto dos instrumentos previstos na Lei, no quadro da implementação da ORU.

<sup>2</sup> O levantamento foi feito a partir da observação das fachadas, pelo exterior, a partir dos arruamentos e, sem vista privilegiada por pontos de observação panorâmicos, que permitisse a observação de coberturas, tardozeas, e empenas, entre outros. Houve no entanto, exceções, onde foi possível constatar que, apesar de as fachadas estarem irrepreensivelmente conservadas, as empenas denotavam ausência de manutenção, noutros casos, pelo contrário, em fachadas a necessitar de intervenção, as coberturas e alguns elementos estruturais denotavam intervenções profundas.



*Figura 5 - Planta com Estado Conservação do Edificado*

#### **2.3.4. Atividades Económicas**

O inquérito às atividades económicas realizadas no âmbito do Plano de Pormenor do Centro Histórico apresentou as seguintes conclusões relativamente à atividade económica instalada na área da ARU.

Tabela 1 – Sector de actividade (CAE - Rev. 3) das pessoas inquirida

Sector de Actividade (CAE-Rev.3)	ZH de Olhão				Total	
	ZH interior (UI 2)		ZH ribeirinha (UI 1)			
	N.º	% Vert.	N.º	% Vert.	N.º	% Vert.
222 - Impressão e actividade dos serviços relacionados com a impressão	1	2,0	0	0,0	1	1,2
512 - Comércio por grosso de produtos alimentares brutos e animais vivos	0	0,0	1	2,9	1	1,2
521 - Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados	1	49,0	8	29,4	9	10,6
522 - Comércio a retalho de produtos alimentares, bebidas e tabaco	2	3,9	4	11,8	6	7,1
523 - Comércio a retalho de produtos farmacêuticos, médicos, cosméticos e de higiene	6	11,8	1	2,9	7	8,2
524 - Comércio a retalho de outros produtos novos em estabelecimentos especializados	32	15,7	3	2,9	35	41,2
527 - Reparação de bens pessoais e domésticos	1	2,0	0	0,0	1	1,2
551 - Estabelecimentos hoteleiros	1	2,0	0	0,0	1	1,2
553 - Restaurantes	1	2,0	9	26,5	10	11,8
554 - Estabelecimentos de bebidas	5	9,8	6	17,6	11	12,9
633 - Agências de viagens e de turismo	0	0,0	1	2,9	1	1,2
701 - Actividades imobiliárias por conta própria	0	0,0	1	2,9	1	1,2
930 - Outras actividades e serviços	1	2,0	0	0,0	1	1,2
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>100,0</b>	<b>34</b>	<b>100,0</b>	<b>85</b>	<b>100,0</b>

Fonte - Inquérito às actividades económicas instaladas na ZH de Olhão (2010). Elaboração equipa técnica do PP

Uma larga parte (41,2%) dos estabelecimentos entrevistados pertencia à categoria de comércio a retalho de outros produtos novos em estabelecimentos especializados (524), destacando-se os estabelecimentos especializados na venda de roupa, artigos de costura, calçado e atalhados. Dos 35 estabelecimentos da categoria entrevistados, 32 localizavam-se na ZH interior. Por isso se fala tanto na especialização da ZH do interior (em especial da rua do Comércio e da rua Vasco da Gama) na venda de bens de consumo pessoais. Estes valores incluem os estabelecimentos comerciais de venda de roupa a preços reduzidos, gerido por comerciantes chineses, que têm vindo a proliferar nos últimos anos na ZH de Olhão.

Os restaurantes (553) e estabelecimentos de bebidas (554) constituem outro grupo de estabelecimentos com uma representação razoável na ZH de Olhão, representando a soma das duas categorias cerca de 25% dos estabelecimentos inquiridos. Dos 21 restaurantes e estabelecimentos de bebidas entrevistados, 15 estavam localizadas na ZH ribeirinha, ao longo da marginal sul (avenida 5 de Outubro e praça Patrão Joaquim Lopes) da cidade de Olhão, o que confirma a expansão (ou renovação) comercial da restauração nesta área.

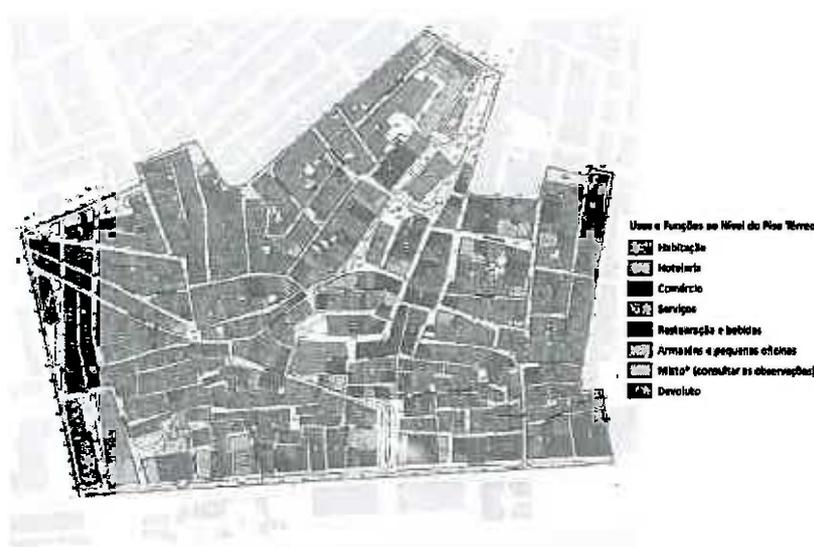


Figura 6 · Usos do Edificado

Destaca-se ainda a presença em número considerável de estabelecimentos de comércio a retalho em estabelecimentos não especializados (521), tendo sido entrevistados 9 estabelecimentos, a quase totalidade localizada na ZH ribeirinha (essencialmente nos mercados e na praça Patrão Joaquim Lopes) e de comércio a retalho de produtos farmacêuticos, médicos, cosméticos e de higiene (523), com uma oferta particularmente consistente na ZH interior, onde se entrevistaram 6 dos 7 estabelecimentos do ramo.

### 2.3.5. Edifícios

Relativamente à área de intervenção, interessa conhecer o alojamento existente, tendo em conta o potencial residencial desta zona.

Tabela 2 - Tipo de alojamento

	ZH de Olhão	
	N.º	% Vert.
<b>Tipo de alojamento</b>		
Alojamentos colectivos	3	0,2
Alojamentos familiares	1.364	99,8
<b>Total</b>	<b>1.367</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Censos, INE (2001). Elaboração equipa do Plano de Pormenor da Zona Histórica.

Segundo os dados dos Censos 2001, existiam na ZH de Olhão, 1.367 alojamentos. Destes, 1.364 são constituídos por alojamentos familiares (99,8%), enquanto 3 correspondem a alojamentos coletivos (0,2%).

Relativamente ao número de pisos verificamos que a volumetria no geral é reduzida e que mantem, na esmagadora maioria dos casos, a cêrcea original.

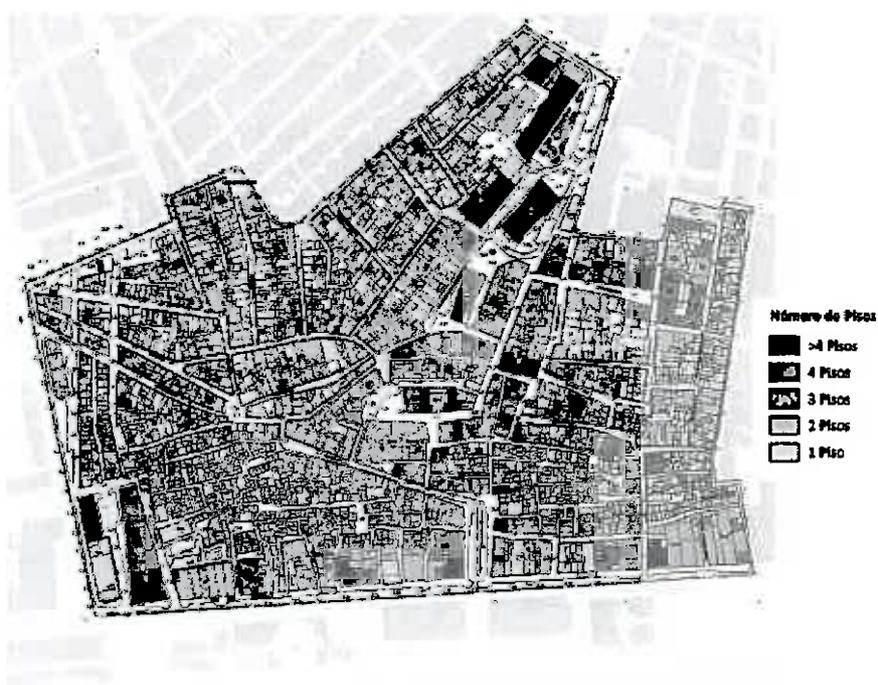


Figura 7 - Número de pisos do edificado

### 2.3.6. Bens Imóveis Classificados e Zonas de Proteção

A área da ARU conta com alguns edifícios classificados e integra algumas das zonas de proteção de outros edifícios que se encontram fora da sua área.

Relativamente aos edifícios classificados dentro da área da ARU, e conforme a figura abaixo, são os seguintes:

- 1- Igreja da Nossa Senhora da Soledade (Monumento de Interesse Público);
- 2- Igreja da Nossa Senhora do Rosário - Matriz de Olhão e Capela de Nosso Senhor dos Aflitos (Monumento de Interesse Público);
- 3- Mercado Municipal de Olhão (Monumento de Interesse Público).



Figura 8 - Sítios classificados

### 2.3.7. Infraestruturas

A área é dotada por todas as infraestruturas essenciais para o regular funcionamento da cidade, no entanto em muitas zonas deverão ser melhoradas, nomeadamente a iluminação na zona a Poente da linha de caminho-de-ferro.

Relativamente às infraestruturas viárias e arruamentos, existem duas realidades totalmente distintas, a Sul da ARU, onde as condições viárias, de estacionamento e de passagens de peões existem e funcionam, enquanto mais a norte, começando em alguns troços da Av. da República e na zona do passeio ribeirinho, estas simplesmente não existem ou são muito deficitárias.

Em termos gerais é necessário intervir ao nível do melhoramento do espaço público em toda a Av. da República e na área do passeio ribeirinho, tanto ao nível dos pavimentos como da iluminação e mobiliário urbano, na regulação do espaço e do edificado com vista a uma melhoria das condições de utilização e cumprimento de disposições impostas legalmente.

### 2.3.8. Situação atual na área de Intervenção

Como ficou evidenciado no Diagnóstico, do PARU, elaborado que o Centro Histórico de Olhão constitui-se como uma área de inegável valor patrimonial e identitário, com uma estrutura de edificado e malha urbana com características únicas. Não obstante, são evidentes alguns constrangimentos, em resultado do esvaziamento demográfico, da degradação do edificado, da pouca permeabilidade urbana, da débil estrutura empresarial ou da frágil ligação com a frente marítima, o que coloca um conjunto de desafios à estratégia de Regeneração Urbana.

Desde logo, e conforme elencado no *Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável Olhão, 2025*, a questão-chave que simboliza os desafios futuros reside na afirmação da zona histórica da Cidade de Olhão como o principal centro residencial, comercial, turístico e económico do Concelho. Esta questão transporta um conjunto de desafios-chave para o desenvolvimento urbano, designadamente:

- Promover a regeneração urbana e a melhoria das condições das habitações,

salvaguardando a identidade da zona e mantendo as características e traços arquitetónicos que a caracterizam;

- Incrementar os níveis de atratividade e visitação da Cidade pela qualificação, valorização económica/cultural/turística e projeção do património - arquitetónico, cultural, paisagístico e natural;
- Complementar as atividades tradicionais da Zona Histórica de Olhão (comércio e restauração) com outras atividades alternativas e criativas (artesanato, cinema, teatro, exposições, ...) fortalecendo a diversidade económica e cultural;
- Estruturar e qualificar o espaço público de forma a melhorar a permeabilidade da malha urbana da zona histórica e a sua interligação com a frente marítima e a cidade envolvente;
- Atrair novos investimentos, mais residentes e dinamizar a atividade económica.

Perante estes desafios, importa listar um conjunto de fatores críticos que, em diferentes âmbitos e escalas, podem condicionar, de forma transversal, o alcance dos resultados esperados em cada desafio.

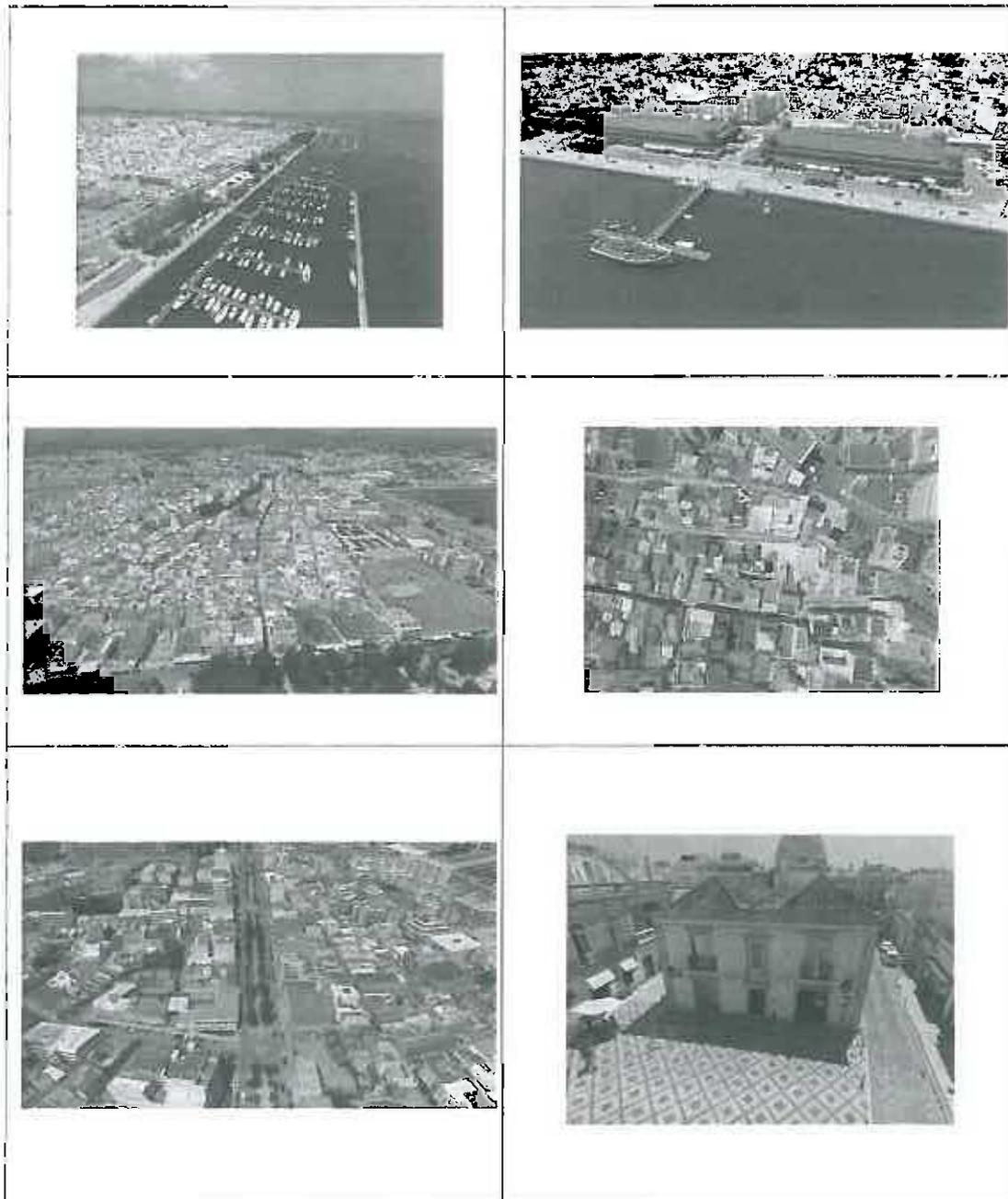


Figura 9 - Imagens da zona de estudo

Desde logo, surge a mobilização e capacidade de execução dos proprietários e investidores privados locais na dinamização da atividade económica e da reabilitação do parque edificado, sendo fundamental criar condições efetivas de envolvimento e participação ativa dos diversos agentes, tanto públicos, como privados.

Por sua vez, a concretização dos investimentos privados depende da capacidade de resposta dos instrumentos financeiros, mais concretamente do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanaz (IFFRU), sendo também fundamental uma comunicação eficaz para que os particulares tenham uma real perceção das oportunidades decorrentes dos sistemas de incentivos previstos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico.

Outro dado fundamental, prende-se com a concretização e implementação do Plano de Pormenor da Zona Histórica de Olhão, essencial para a prossecução da estratégia de desenvolvimento urbano ensaiada.

A Câmara Municipal criará condições de celeridade e agilização nos procedimentos administrativos necessários à concretização das iniciativas privadas.

### **3. DELIMITAÇÃO DA ARU**

#### **3.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana**

O exercício de caracterização e diagnóstico desenvolvido para o centro histórico de Olhão, que abordou as vertentes físicas, urbanísticas, sociais e de contexto, permitiu consolidar os critérios que estiveram na base da proposta de delimitação apresentada e que, em síntese assume uma natureza espacial, funcional e socioeconómica.

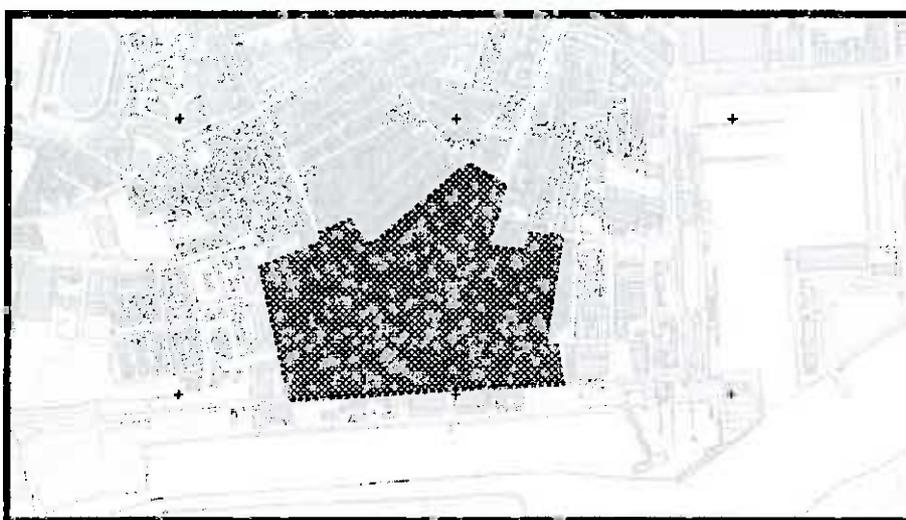


Figura 10 - Delimitação do Centro Histórico de Olhão

A ARU do centro histórico de Olhão proposta tem uma área de 19,5ha e encontra-se delimitada por limites físicos bem marcados no território, que corresponde ao Centro histórico de Olhão, com as respetivas projeções, a sul, para a Ria Formosa. Parte da ARU incide ainda, sobre as áreas de Domínio Público Portuário e as áreas do domínio Hídrico (cf. figura seguinte).



Figura 11 - Delimitação proposta para ARU e ORU

Trata-se de toda a área coincidente com o centro histórico da cidade e a sua projeção até à frente da Ria Formosa. A criação da ARU e posteriormente ORU vem dotar o município de instrumentos e poderes reforçados para poder intervir no território.

Com a sua delimitação pretende-se criar e implementar os instrumentos necessários de modo a proporcionar novas dinâmicas nesta área que já tem um Plano de Pormenor (PP) aprovado.

A questão central é proporcionar, uma vivência coletiva através de um programa de requalificação do espaço público e do edificado, salvaguardando e valorizando a identidade patrimonial da cidade, incutindo dinâmicas sustentadas e equilibradas de desenvolvimento de todo o centro histórico de Olhão.

A ORU, como se virá mais tarde, constitui o instrumento que incorpora um conjunto de iniciativas e de projetos concretos capazes de mobilizar as vontades e condições essenciais para garantir o cumprimento do PERU.

Torna-se assim importante criar uma política de reabilitação urbana que procure tirar partido das oportunidades existentes, privilegiando o aproveitamento das muitas edificações do tecido urbano, que atualmente se encontram desocupadas, para captar novas atividades e/ou proporcionar mais oferta de habitação no interior da cidade.

Da mesma forma urge criar condições para continuar a melhorar a imagem do espaço urbano e a apostar na manutenção e melhoria dos espaços públicos que fomentem a coesão social e reforcem a atratividade da área.

## **4. ESTRATÉGIA TERRITORIAL**

### **4.1. Enquadramento nas opções do Município**

A Câmara Municipal de Olhão tem com principal objetivo político para a cidade, a requalificação do seu Centro Histórico. Pretende-se dar respostas a um conjunto de anseios existentes, entre os quais destacam-se os seguintes:

- Promover a dinamização do Centro Histórico;
- Aumentar a atratividade e a sofisticação da Cidade;
- Levar as pessoas a visitar o seu miolo;
- Modernizar o comércio e mobiliário urbano;
- Promover uma identidade na linguagem urbanística e arquitetónica;
- Promover a animação cultural.

Como se pode verificar são diversos os desafios para esta área da cidade. Na verdade, pretende-se implementar dinâmicas no Centro Histórico que tenham em vista a geração de oportunidades de negócio para as empresas existentes, assim como melhorar a capacidade de atração de outras, que introduzam mais-valias, para este território. A circunstância de existir um comércio e um espaço urbano reabilitado, permitirá levar com maior facilidade os visitantes e as pessoas, no geral, ao centro do núcleo histórico, processo esse que a Autarquia pretende e já está a implementar.

O cumprimento deste desígnio carece que os sectores públicos e privados desenvolvam um conjunto de investimentos no quadro das funções e natureza de cada qual. No caso, o

município deve apostar em intervenções na requalificação do espaço público, na promoção do centro histórico e na modernização das infraestruturas, assim como, os privados devem apostar na melhoria da imagem e atratividade dos estabelecimentos e dos respetivos equipamentos.

O centro histórico de Olhão é um ativo importante da cidade e da região. A sua promoção e valorização é bastante crucial de forma a se poder dar a conhecer o património da cidade, àqueles que ainda não o conhecem, mas sobretudo, que o Centro Histórico possa constituir um elemento importante da estratégia de promoção do concelho e da região do Algarve.

Sugere-se que se dê início a um processo de desenvolvimento da marca territorial do centro histórico de Olhão e que se implemente medidas tendo em vista a divulgação e a salvaguarda da arquitetura cubista e da linguagem urbanística presente no casco urbano, mais tradicional e emblemático, de Olhão.

O valor da marca Olhão deve ter a sua base nas características diferenciadoras endógenas e para essa circunstância é necessário trabalhá-las numa primeira instância.

Por fim, a dinamização do centro da cidade, para além dos elementos que foram já referenciados, carece de um programa de animação e de conteúdos de lazer e culturais, por forma a dar suporte às atividades existentes e também deixar na memória daqueles que um dia vieram até Olhão, o sentimento de ter valido a pena e o desejo de regressar.

Estes são os desafios existentes que constituem a base para elencar os programas e as opções futuras do município.

#### **4.2 Temas em carteira**

Elencados os diversos desafios que hoje se colocam à cidade, importa neste quadro catalogar os diversos temas que hoje estão em discussão e que constituem anseios e preocupações por parte dos diversos agentes económicos e sociais, aos quais o município se associa e pretende dar resposta.

Requalificação Urbana	Alojamento Turístico	Comércio Local
Conteúdos Culturais / Eventos	Arte Urbana	Aumentar o Conforto dos Visitantes
Valorização da Arquitetura	Qualificar as Infraestruturas	Programa de Reabilitação
Simplificar Processos de Licenciamento	Estacionamento	Ria Formosa

Figura 11 - Painel de questões na ordem do dia

Este painel contém os temas que têm de ser resolvidos, com respostas claras, objetivas e com concretas concretizações. A intervenção na requalificação do espaço público e das infraestruturas urbanas é imprescindível para a competitividade de qualquer destino turístico. Neste quadro, o Centro Histórico de Olhão, tem ainda uma extensa agenda importante por realizar nesta matéria, tendo em vista aumentar a atratividade da zona comercial, cujo objetivo pode ser concretizado através da valorização da arquitetura local, de iniciativas de animação e também por ações concertadas com os comerciantes locais, tendo em vista a modernização e a atratividade desta área. Este é, sem dúvida, um dos grandes desafios atualmente existentes - o da modernização do comércio local. Para tal é necessário criar e fortalecer, através da implementação de medidas concretas que se descreveu, de um eixo, no sentido sul-norte, que promova o atravessamento de visitantes por toda a área. Para que tal realidade aconteça é necessário pensar no conforto dos visitantes, que passará certamente pela introdução de melhorias ao nível do sistema de estacionamento.

Por fim, não se pode descurar as questões que estão mais relacionadas com a necessária capacidade de respostas por parte da Administração Local aos repto que este PERU encerra.

### **4.3. Programa estratégico de reabilitação urbana**

Elencados os principais desafios que a cidade vive hoje, importa agora desenhar uma estratégia para a reabilitação e para a dinamização do centro histórico de Olhão que, na verdade, corresponde ao centro nevrálgico da cidade.

No quadro da elaboração do presente Plano, consultou-se diversos estudos entretanto elaborados, entre os quais o Plano de Pormenor para o centro histórico e adotou-se o objetivo estratégico então definido nesse instrumento, designadamente:

***Afirmar Olhão como Cidade do Mar e da Ria, potenciando o seu património, a sua localização ribeirinha, os seus recursos e a sua identidade, construindo um espaço renovado capaz de se assumir como um importante polo residencial, comercial e turístico do Concelho e da Região.***

Esta afirmação traduz a vontade em desenvolver o município, sendo para tal imprescindível garantir o envolvimento de todos os agentes económicos e sociais da cidade em torno de um conjunto de medidas que garantam a sua concretização a longo prazo.

O Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que se pretende implementar assenta em quatro áreas estratégicas de desenvolvimento, a saber:

- **Reabilitação Urbana;**

Pretende-se nesta área intervir na valorização do edificado e do espaço público da zona de intervenção. Valorizando o potencial endógeno dos seus recursos territoriais, assim como na preservação do património arquitetónico e construído da cidade.

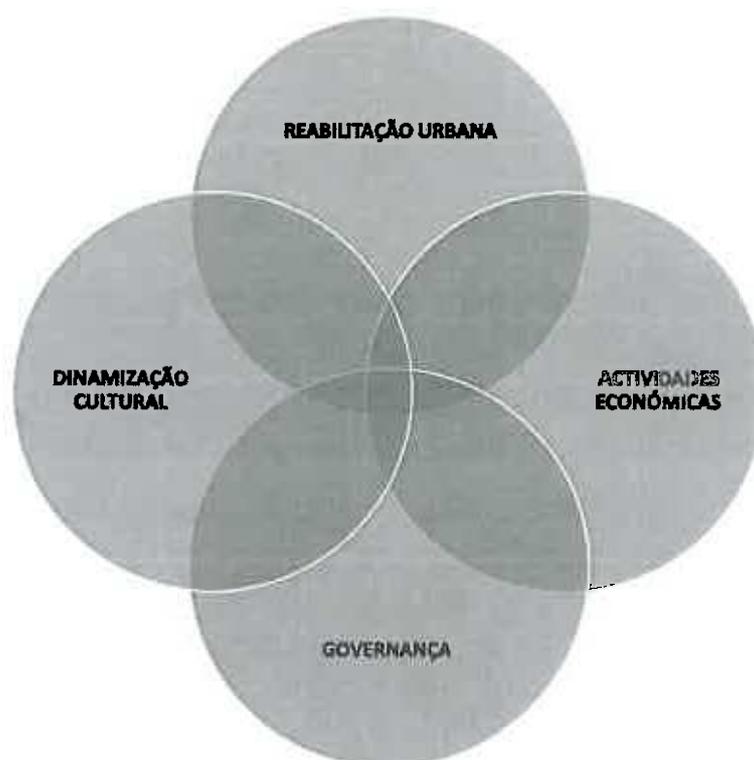


Figura 12 - Áreas estratégicas de desenvolvimento

#### **Dinamização das Atividades Económicas;**

Esta área estratégica visa a criação de condições tendo em vista a dinamização das atividades económicas dentro do centro histórico de Olhão, por um lado, proporcionando melhorias que permitam a valorização das empresas existentes, por outro, reforçar a capacidade em atrair lojas ancora para o território. Enquadra-se nesta área todas as iniciativas e investimento que tenham em vista o reforço da competitividade da estrutura económica local.

#### **- Dinamização Cultural;**

A promoção da notoriedade do casco histórico de Olhão, passa não só pelas intervenções físicas no território, mas também pela aposta e reforço do investimento em matérias não tangíveis. Referimo-nos portanto, a todo o tipo de intervenções que tenham em vista a promoção de iniciativas de animação cultural e turística, eventos e enfim, trata-se de construir um programa cultural a implementar para esta parte da cidade. É contudo importante, ter-se sempre presente que a notoriedade que se pretende reforçar, passa pela criação de conteúdos que proporcionem a visita de muitos, inesquecível. E para tal a aposta terá de ser na qualidade e não propriamente na quantidade.

## ↳ Governança

Um programa estratégico ambicioso, requer uma governação que possa ser expedita, pró-ativa e célere na decisão e na gestão dos diversos processos. Quer isto dizer, que o PERU requer uma administração ambiciosa e capaz de implementar, em tempo útil, os diversos mecanismos necessário para a boa concretização da estratégia e dar a cara, no terreno, pelas iniciativas que se pretendem concretizar.

Depois de analisadas as áreas onde será necessário intervir, definiu-se quatro eixos de intervenção operacionais tendo em vista garantir a concretização do objetivo estratégico do PERU.

### 4.3.1. Estratégia de Reabilitação Urbana

Estas são as 4 áreas estratégicas que se pretende intervir e sobre as quais insere-se um conjunto de eixos de intervenção que visam a concretização dos objetivos de cada uma.



Figura 13 - Organização dos eixos estratégicos de interven

#### **Estratégico 1 (E1) - Promover a reabilitação do edificado e espaço público**

Pretende-se implementar medidas que tenham em vista a reabilitação dos edifícios que se encontrem em mau estado de conservação, que coloquem em risco a segurança dos cidadãos e que o Município, nos termos da Lei, estabeleça determinado nível de prioridade na sua

intervenção. A Câmara Municipal de Olhão deu início à implementação de um programa ambicioso de requalificação das frentes de Ria. Pelo facto dessa área ser extensa, e por esse motivo não ser financeiramente possível realizar toda a sua requalificação de uma só vez, propõe-se a criação de um programa de médio-longo prazo, tendo em vista a requalificação de toda a envolvente à Ria Formosa. Também o miolo do centro histórico, carece de reabilitação a dois níveis distintos. Destaca-se o primeiro relacionado com a manutenção regular do espaço público e o segundo, com intervenções que tenham como base um plano de requalificação para todo o centro histórico. Na verdade, trata-se de dar continuidade ao que tem vindo a ser efetuado ao nível da requalificação de praças, largos e jardins. Deseja-se estabelecer, com maior organização e programação, um quadro de prioridades de intervenção por forma a possibilitar que todos possam aceder, a cada momento, às prioridades de investimento do município. Por fim, a reabilitação do edificado carece de um trabalho a realizar, a montante, que está relacionado com a valorização do contexto arquitetónico da cidade no que respeita à valorização da arquitetura Cubista. Importa neste âmbito, disponibilizar um técnico do município para se ocupar do levantamento das características desta expressão, organize o espólio relacionado com o mesmo, implemente iniciativas que tenham em vista a sua promoção e valorização e preste técnico no quadro dos projetos a realizar por privados e pelo próprio município. Esta é uma função facilitadora bastante relevante que traz confiança nas relações entre os interessados no desenvolvimento desta área.

#### **Eixo Estratégico 2 (E2) - Dinamizar as atividades económicas existentes e atrair novas que confirmam competitividade ao território**

A competitividade e a capacidade em gerar visitantes neste território passa pela implementação de um conjunto de medidas que tenham em vista a criação de dinâmicas, sobretudo de fora para o interior do centro histórico. Verifica-se hoje uma grande atividade e movimento de pessoas na marginal de Olhão, sobretudo devido à restauração aos bares existentes e naturalmente, de manhã, devido ao mercado. Apesar disso, existe uma barreira que impede as pessoas percorrem para o seu interior da cidade a partir do foco de maior movimento. De facto, é hoje visível que em muitas horas do dia, o seu miolo está deserto e verifica-se ainda, uma grande dissonância relativamente aos estabelecimentos comerciais de uma zona e de outra. Neste quadro, a geração de fluxos de pessoas ao interior do casco urbano constitui uma prioridade importante para o executivo municipal.

Este desígnio passa pela capacidade de atração de projetos de qualidade na área da hotelaria, restauração e comércio, sendo para tal essencial promover iniciativas que tenham em vista a requalificação da área e a sua transformação num centro comercial a céu aberto. Este último aspeto pressupõe um trabalho de grande proximidade aos comerciantes para que, em conjunto, implementem medidas que tenham em vista a melhoria do mobiliário urbano, da requalificação do espaço público e na promoção do investimento privado na melhoria dos seus estabelecimentos comerciais.

Existe ainda o tema do estacionamento que requer uma intervenção muito importante, que de resto é um tema central das preocupações dos diferentes agentes locais. Existe a ideia, eventualmente correta, que o sistema de estacionamento público atualmente não consegue dar resposta à procura existente, pelo que é necessário implementar medidas que tenham em vista o reforço dos lugares disponíveis e conseqüentemente, o aumento do conforto de quem se dirige a visitar esta área da cidade. Está previsto, no quadro das ações do PERU, incluir-se as conclusões do estudo de circulação e de estacionamento, que se está a realizar, de modo a melhorar a capacidade de resposta da cidade ao fluxo existente de pessoas e de visitantes. A adoção de um conjunto de medidas nesta matéria é essencial para se garantir a sustentabilidade do destino.

### **Eixo Estratégico 3 (E3) - Promover a animação cultural e organização de eventos que promova a notoriedade do centro histórico**

Os territórios para terem notoriedade necessitam de promover um conjunto de atividades de forma a fidelizar públicos e conseguir garantir a geração de maior número de visitantes. Para além de um programa de intervenções físicas que é necessário implementar, importa criar com alguma regularidade uma oferta cultural, no centro da cidade, que estabeleça as deslocações pedonais entre a Avenida 5 de Outubro e a Avenida da República. Este é o circuito que se procura estimular e desenvolver que pressupõe o atravessamento total do centro histórico.

Para além do mais, deve-se apostar na promoção da arte como atividade económica e convidar inclusivamente artistas conhecidos e outros ainda anónimos, para que no âmbito de eventos concretos possam expor e mostrar as suas obras e fomentar o turismo cultural para a zona. Esta dinâmica certamente proporcionará a vinda de um público diferenciado e colocará o centro de Olhão no roteiro patrimonial do Algarve e do País.

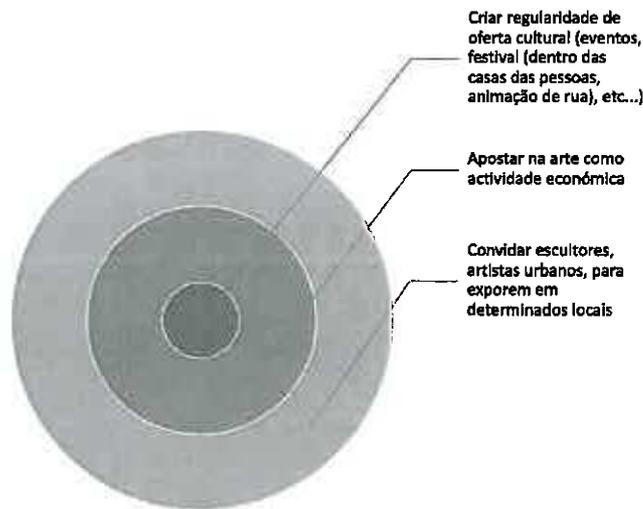


Figura 14 - Eixo 3 - Animação cultural e eventos que promovam a notoriedade do centro histórico

#### **Eixo Estratégico 4 (E4) - Dotar Uma Administração do CH Facilitadora, Dinamizadora e Coordenadora das Iniciativas**

O PERU constitui um programa ambicioso, a longo prazo que obriga a uma disponibilidade por parte da Autarquia de forma a garantir que os processos e procedimentos são efetuados, em tempo útil, com o foco necessário, de forma a garantir a concretização da estratégia de reabilitação para o centro histórico.

A administração deve ser, neste quadro, um elemento facilitador dos diversos processos, dinamizadora das diversas atividades e iniciativas, assim como coordenadora das diferentes ações que se vierem a desenvolver neste território. Deverá ser dado um sinal claro relativa à importância que o PERU tem para o município, através da criação de uma unidade orgânica própria para o centro histórico, que simplifique os processos de licenciamento, que faça a gestão dos processos de reabilitação urbana e monitorize a concretização do PERU. A administração deve por isso criar canais de comunicação com os diversos agentes do centro

histórico de forma a implementar, com as pessoas, iniciativas que conduzam à mobilização de proprietários e de investidores para a reabilitação urbana e na implementação dos diversos instrumentos de política urbanística previstos na Lei.

#### 4.4. Construção de projetos mobilizadores – Projetos - Chave

O programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) requer ainda que nos concentremos em questões - chave que funcionam como fatores críticos de sucesso de todo o programa que se pretende implementar.

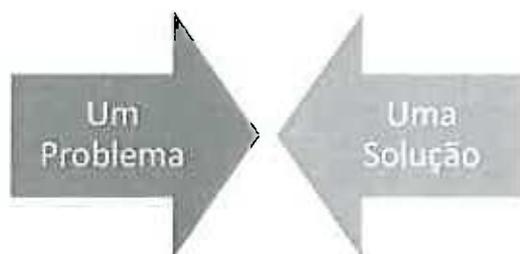


Figura 15 - Filosofia operacional

Na verdade, a concretização dos fatores críticos de sucesso garante a credibilidade da estratégia pois assegura que os maiores problemas e anseios das populações e dos diversos agentes do território são resolvidos. O princípio de “um problema - uma solução” garante a resolução de problemas concretos e assegura a legitimidade da autarquia enquanto líder da concretização de uma estratégia de reabilitação urbana.

Estacionamento	Qualificação do Comércio	Preservar a Identidade Arquitectónica do CH
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constituição de bolsas periféricas</li> <li>• Sinalização das disponibilidades à entrada da cidade</li> <li>• Implementação de <i>Valet Parking</i></li> <li>• Sistemas tecnológicos de monitorização do estacionamento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Levantamento de oportunidades de investimento no CH – lojas vazias, disponibilidades, etc.</li> <li>• Imposição de códigos de mobiliário urbano dos estabelecimentos comerciais</li> <li>• Eventos culturais no miolo do CH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação e consolidação de uma Marca</li> <li>• Implementar os instrumentos de política urbanística</li> <li>• Criação de um programa de reabilitação</li> <li>• Modelo de governança do CH</li> <li>• Reabilitar espaço público</li> </ul>

Figura 16 - Questões-chave a resolver

Há fundamentalmente três temas que têm de ser resolvidos que dizem respeito às preocupações mais importantes no momento, designadamente:

- **Estacionamento** - O conforto e a acessibilidade dos visitantes e residentes ao centro histórico é uma matéria que preocupa todos aqueles que direta ou indiretamente estão relacionados com o centro da cidade. Há uma ideia e uma convicção generalizada de que é necessário adotar um conjunto de medidas que tenham em vista facilitar a chegada de clientes às lojas, mercado, bares e restauração desta zona. Aliás, há o receio que a ausência de oferta de estacionamento possa afastar as pessoas em continuarem a vir até Olhão, como surpreendentemente se tem vindo a verificar. Há medidas que têm de ser tomadas, que a Câmara Municipal está a preparar, como a constituição de bolsas periféricas em diversos pontos da periferia do centro histórico. Estas bolsas de estacionamento vão estar devidamente sinalizadas às entradas da cidade, com o recurso a instrumentos tecnológicos de monitorização das mesmas. Por fim, encontra-se em estudo outro tipo de respostas como soluções mais personalizadas, portanto mais sofisticadas, com um nível significativo de comodidade como o caso de soluções de *valet park*.

- **Qualificação do comércio** - O aumento da competitividade e da dinamização do centro histórico, tal como se referiu, depende da qualificação da área comercial, sobretudo no miolo deste território. Atualmente, esta área está num processo de transformação/ requalificação pelo que é necessário estimular e reforçar toda esta dinâmica. Neste quadro, há um trabalho que é proposto efetuar que está relacionado com o levantamento e divulgação das

oportunidades de investimento na área, assim como também, pela imposição de códigos de mobiliário urbano, no quadro do previsto no plano de pormenor. Também, e como já foi referido, é preciso encontrar medidas que possam gerar visitas ao núcleo do centro histórico e por essa circunstância é necessário promover eventos ancora que “chamem” pessoas.

▣ **Preservação da identidade arquitetónica do centro histórico** - A valorização da arquitetura é essencial para qualquer política que tenha em vista a valorização de qualquer território. Num centro histórico, os temas que tenham a ver com a valorização da arquitetura, ganham mais projeção e relevância, enquanto medidas relacionadas com a valorização do património. A Lei disponibiliza um conjunto de instrumentos de política urbanística, que mais à frente se descreverão, que podem ser bastante importantes no sentido de apoiar a concretização dos objetivos pretendidos. É assim necessário existir uma administração focada nestes objetivos, com um modelo de governança muito claro que promova a implementação de programas de reabilitação, em parceria com proprietários, no sentido de reabilitar os edifícios que se encontrem em avançado estado de degradação. Por fim, o município terá de dar, sempre, um sinal claro na requalificação do seu próprio património e do espaço público da cidade.

#### 4.5. Programa de intervenção global

Decorre deste plano de medidas, os projetos que desde já resultam como de carácter prioritário e estruturante, que deverão ser executados numa primeira fase da implementação do plano estratégico de reabilitação urbana, são os seguintes:

- i) Promover a reabilitação de edifícios - **prioridade máxima**;
- ii) Requalificação do espaço público - **prioridade máxima**;
- iii) Elaboração e implementação de um plano de circulação e estacionamento -
- iv) **prioridade máxima**;
- v) Implementação do centro comercial a céu aberto - **prioridade máxima**.

Estes projetos são transversais à totalidade da área de intervenção e a sua concretização é fundamental para assegurar a operacionalização deste plano estratégico.

Tabela 3 - Calendarização do programa de intervenção

<b>AÇÕES</b>	<b>2019/20</b>	<b>2021/22</b>	<b>2023/24</b>	<b>2025/26</b>	<b>2027/28</b>	<b>2029/30</b>	<b>2031/32</b>	<b>2033/34</b>
Reabilitação de Edifícios								
Reabilitação do Espaço Público								
Plano de circulação e estacionamento								
Implementação do centro comercial a céu aberto								

## **5. OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU**

### **5.1. Modelos de Gestão e de Execução**

#### **5.1.1. Modelo de Gestão**

Nos termos do artigo 36.º regime jurídico da reabilitação urbana, “o município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do sector empresarial local”.

Pela circunstância de não haver no perímetro de gestão do município qualquer empresa local cujo objeto seja a reabilitação urbana, será provavelmente mais adequado ser o município a comandar a implementação do programa estratégico para a reabilitação do centro histórico de Olhão.

Deve por isso ser o município a centralizar as ações de reabilitação urbana e dar as necessárias condições de entendimento com os particulares, coordenando as atuações de todos os intervenientes no processo e gerindo as diversas fontes de financiamento.

Neste quadro, importa dar resposta às necessidades deste território, procurando adotar as melhores soluções, tendo presente que será um projeto muito importante, para a valorização da imagem da cidade.

O modelo proposto deverá ter como missão a coordenação, a dinamização e facilitação dos processos de implementação do programa estratégico de reabilitação urbana, por exemplo através das seguintes iniciativas:

1. Acompanhar as iniciativas dos interessados, sobretudo através da implementação de um atendimento de proximidade que permita, o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as condicionantes e normas aplicáveis aos projetos de arquitetura e engenharia, bem como a qualquer dúvida que possa subsistir para a reabilitação do seu património;
2. Divulgar e apoiar o acesso aos incentivos que financiem ações de reabilitação e direitos sobre os imóveis, assim como, a implementação de novas atividades económicas e a modernização e a melhoria das existentes;
3. Agilizar a apreciação e a gestão dos processos de controlo prévio das operações urbanísticas, de licenciamento e de admissão de comunicação prévia;
4. Potenciar a eficiência do estabelecimento de parcerias com entidades públicas e privadas, bem como a gestão do património afeto às mesmas.

#### **5.1.2. Câmara Municipal de Olhão - Entidade Gestora**

A CM Olhão deverá fazer uso de todas as competências ao seu dispor no desenvolvimento deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Nesta sede, deverá usar, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, todos os instrumentos de execução de política urbanística previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU.

##### **i) Catalisação de Apoios Públicos - Fundos Municipais e Fundos Nacionais (IHRU)**

Por sua vez, todos os novos promotores, bem como os proprietários que pretenderem ver os seus imóveis reabilitados podem encontrar soluções de financiamento em parceria com a Câmara Municipal, no quadro dos financiamentos que estão atualmente disponíveis.

Ainda a Autarquia pode encontrar e desenhar soluções de financiamento cooperativo, em parceria com os privados de forma minimizar os esforços de financiamento público das intervenções a efetuar.

Contudo, caberá à CM Olhão, enquanto entidade gestora, a catalisação dos apoios disponíveis ao nível do IHRU (IFRUU 2020, “Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível”), bem como a aplicação dos fundos para habitação social disponíveis, e eventualmente, a candidatura à iniciativa JESSICA e ao Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU 2020-2024).

### **5.1.3. Poderes da Entidade Gestora**

Os poderes da entidade gestora encontram-se descritos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, mais concretamente nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do Artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, assim como a capacidade para utilizar os instrumentos de execução de política urbanística previstos nas alíneas a) a i) do n.º 1 do Artigo 54.º do referido Decreto-Lei, entre as quais:

- I. Art.º 45.º | Controlo prévio de operações urbanísticas;
- II. Art.º 46.º | Inspeções e vistorias;
- III. Art.º 47.º | Medidas de tutela da legalidade urbanística;
- IV. Art.º 48.º | Cobrança de taxas e de compensações;
- V. Art.º 55.º | Obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- VI. Art.º 56.º | Empreitada única
- VII. Art.º 57.º | Demolição de edifícios
- VIII. Art.º 58.º | Direito de preferência;
- IX. Art.º 59.º | Arrendamento forçado;
- X. Art.º 60.º | Servidões;
- XI. Art.º 61.º | Expropriação;

- XII. 62.º | Venda forçada;
- XIII. Art.º 64.º | Reestruturação da propriedade.

Estes são os instrumentos necessários para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que a entidade gestora dispõe para o controlo das operações urbanísticas e de um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística.

#### 5.1.4. Modelo de Execução

Atendendo aos objetivos estratégicos a prosseguir com a implementação da ARU, a respetiva ORU será do tipo sistemática.

Nos termos do número 3 do artigo 8.º do RJRU, a ORU sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

A política de reabilitação urbana prosseguida pelo atual regime jurídico tem, entre outras vocações, e em particular no âmbito das operações de reabilitação urbana sistemáticas, a articulação da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, aos quais são imputados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis e da sua reabilitação, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço público, os equipamentos e as infraestruturas.

Simultaneamente, também se elege como princípio estruturante da política de reabilitação a complementaridade e coordenação entre os vários intervenientes, promovendo-se a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada.

Nessa medida, propõe-se o modelo de execução da operação de reabilitação urbana por iniciativa da entidade gestora, que é a Câmara Municipal de Olhão, devendo a mesma ser

desenvolvida no âmbito da unidade de execução através de iniciativas próprias ou de parcerias com entidades privadas, mediante a oportunidade e a natureza da intervenção.

#### 5.1.5. Instrumentos de Execução

No âmbito da Operação de Reabilitação Urbana podem ser utilizados os instrumentos de reabilitação urbana previstos nos artigos 54.º a 59.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, cuja aplicação se descreve nos tópicos abaixo.

##### a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

A entidade gestora pode impor ao proprietário de um edifício ou fração a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. No caso de incumprimento, pode esta entidade tomar posse administrativa para dar execução imediata às obras nos termos do disposto nos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

A imposição da obrigação de reabilitar visa a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

##### b) Empreitada Única

A entidade gestora, na qualidade de representante dos proprietários, será responsável por contratar e gerir a empreitada, caso não se verifique a oposição à sua realização por parte dos proprietários.

O recurso a este instrumento de política urbanística deverá ser avaliado casuisticamente, de acordo com a análise das características e historial da operação urbanística em causa, devendo apenas ser acionado no caso de todos os proprietários dos imóveis envolvidos estarem de acordo quanto a todos os aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, entre outros).

O lançamento da empreitada depende do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, designadamente a notificação a cada um dos proprietários e demais interessados, que

identifique o tipo de obras a realizar, os custos e os prazos previsíveis, a possibilidade de realojamento durante o período de execução das obras e a indicação do prazo para pronúncia.

Caso se verifique a oposição dos proprietários à sua representação pela entidade gestora, ficam os mesmos obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, designadamente em matéria de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a execução das obras.

#### c) Demolição de Edifícios

O recurso ao instrumento da demolição de edifícios depende da determinação da verificação dos seguintes pressupostos legais:

i) Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;

ii) A reabilitação do edifício seja técnica ou economicamente inviável.

#### d) Direito de Preferência

A entidade gestora pode exercer o seu direito de preferência, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situadas em áreas de reabilitação urbana.

Este direito apenas pode ser exercido caso se considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

#### e) Arrendamento Forçado

A entidade gestora pode recorrer ao instrumento do arrendamento forçado nos casos em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

i) A entidade gestora tenha tomado a posse administrativa do imóvel e executado as obras;

ii) No prazo máximo de quatro meses a contar da conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário não proceda ao pagamento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao pagamento das despesas. Verificando-se as condições acima enunciadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel, mediante concurso público, pelo prazo de 5 anos.

#### f) Servidões

Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação ou ao funcionamento de atividades na zona de intervenção, as quais podem ser definitivas ou temporárias.

#### g) Expropriações

O recurso à expropriação pode ocorrer quando se verifique uma das seguintes circunstâncias:

1. Os terrenos, os edifícios ou as frações sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana;
2. Os proprietários não cumprem a obrigação de promover a reabilitação dos seus imóveis ou declarem que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos impostos;
3. O proprietário requeira a expropriação, por se opor ao arrendamento forçado.

Os procedimentos de expropriação estão sujeitos ao disposto no Código das Expropriações com as especificidades previstas no RJRU, nomeadamente no que respeita ao direito de preferência dos expropriados sobre a alienação se a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado.

#### h) Venda Forçada

Em alternativa à expropriação, pode-se recorrer à venda forçada do edifício ou das frações quando se verifique uma das seguintes situações:

1. Os proprietários não cumpram a obrigação de reabilitar;
2. Os proprietários respondam à notificação para a realização de obras, alegando que não podem ou não querem realizar os trabalhos determinados.

Este instrumento de política urbanística para além de não implicar a afetação direta de recursos municipais, permite sustentar o fundo de investimento imobiliário, mediante o exercício de direito de preferência ou a aquisição em hasta pública.

#### i) Reestruturação da Propriedade

Poderá recorrer-se ao instrumento de reestruturação da propriedade para efeito de reordenamento urbano, designadamente quando se pretenda criar arruamentos e outros espaços públicos, consolidar frentes urbanas ou reconstruir ou remodelar prédios urbanos dissonantes. Pode ser promovida a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública. Nas situações em que a reestruturação da propriedade inclua mais do que um edifício ou terreno, deve ser apresentada aos proprietários uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre os edifícios que substituírem os existentes, antes de iniciar o procedimento de expropriação.

### 5.1.6. Outros Instrumentos de Execução

De acordo com o definido no art.º 65.º do RJRU, a Câmara pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, que se encontre dentro da ARU ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

Os níveis de conservação são os constantes no ponto 2 do art.º 5º do D.L. n.º 266-B/2012 de 31 de Dez. e são os seguintes:

Tabela 4 - Estado de conservação dos edifícios nos termos da Lei

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

A determinação do nível de conservação é válida por 3 anos.

Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do IMI, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

### 5.2. Prazo de Execução

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a CMO, enquanto entidade gestora da ORU, elaborará um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, e submetê-lo-á à Assembleia Municipal.

A cada cinco anos de vigência da ORU, a CM de Olhão deverá ainda submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração.

Todos os relatórios serão divulgados publicamente na página da CMO na internet.

### 5.3. Apoios Municipais

Para o apoio à realização de operações urbanísticas no âmbito da estratégia de reabilitação urbana, será incluído nos termos da Lei, no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Olhão, um regime especial de isenção para as intervenções de reabilitação tipificadas no regime legal em vigor das seguintes taxas municipais, a vigorar para as diferentes unidades de intervenção da ORU do Centro Histórico, a saber:

Tabela 5 - Apoios municipais

Definição da taxa	Apoio
Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas	Isenção
Taxas referentes à emissão de alvarás	
Taxas devidas por ocupação do espaço público e publicidade	Isenção
Taxa Municipal de Urbanização	Redução de 50%
Taxas pela realização de vistorias	Isenção

A entidade gestora deverá assegurar também a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas, divulgar os incentivos de carácter fiscal e financeiro disponíveis e apoiar a montagem do modelo económico das operações.

A CM de Olhão deverá disponibilizar igualmente aos promotores de ações de reabilitação na Área de Reabilitação Urbana do centro histórico de Olhão, um conjunto de critérios orientadores e metodológicos de reabilitação de edifícios, que sirvam de enquadramento à estratégia técnica de reabilitação.

#### 5.4. Incentivos Fiscais

A Área de Reabilitação Urbana do centro histórico de Olhão consagrará, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), os benefícios fiscais previstos na Lei, embora com algumas alterações em função das unidades de intervenção, conforme se pode verificar no capítulo seguinte:

Tabela 6 - Benefícios fiscais no quadro das ORU's

<b>PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO, NO ÂMBITO DO ART.º 45º DO EBF</b>	
<b>IMI</b>	Isenção de 3 anos, após a reabilitação, renovável por 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente
<b>IMT</b>	- Isenção, se nos 3 anos posteriores à compra do imóvel, inicie obras de reabilitação;
	- Isenção na 1ª transmissão (venda) do imóvel reabilitado, para arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente
<b>INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA, NO ÂMBITO DO ART.º 71º DO EBF</b>	
<b>IRS</b>	Rendimentos prediais, tributados à taxa de 5%, aplicável nas ARU's com estratégia de reabilitação
	Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€
	Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda de prédio reabilitado

<b>IVA À TAXA REDUZIDA, NO ÂMBITO DA VERBA 2.23 DA LISTA I ANEXA AO CÓDIGO DO IVA</b>	
<b>IVA</b>	<b>Taxa de 6% em empreitada de reabilitação (materiais e mão-de-obra)</b>

A atual legislação confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, nos termos das alíneas a) e b) do artigo 14.º do RJRU.

A existência de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT) constitui um dos aspetos fundamentais que o município tem, no quadro da ARU, que se obrigar, nos termos da Lei.

## **5.5. Programa de financiamento**

### **5.5.1. Soluções de financiamento**

Existe uma série de soluções de financiamento que podem ser mobilizados para as ações de reabilitação urbana a desenvolver no quadro da ORU do centro histórico de Olhão que contempla:

- i. Incentivos públicos municipais;
- ii. Incentivos públicos nacionais;
- iii. Outros instrumentos de financiamento.

#### **ii. Incentivos públicos nacionais**

Os programas nacionais de apoio à reabilitação urbana, através de instrumentos de participação e financiamento dessas ações, são geridos pelo Instituto da Habitação e

Reabilitação Urbana (IHRU), sendo que a lógica dos programas existentes são os representados na seguinte figura:

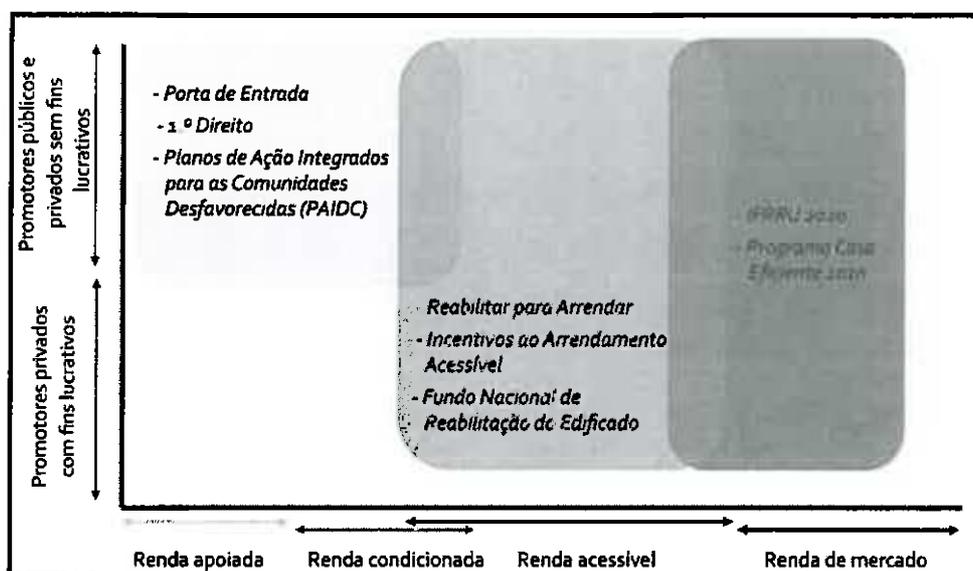


Figura 17 - Relação entre o tipo de promotores de oferta habitacional, rendas e instrumentos de apoio financeiro mobilizáveis

Neste quadro, os programas mais diretamente vocacionados e relacionados com a reabilitação urbana são os seguintes:

➤ IFRRU 2020

O IFRRU 2020 é um instrumento criado no âmbito do Portugal 2020, tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação urbana incidentes nas ARU delimitadas pelos municípios.

O IFRRU 2020 disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação

Estas condições mais vantajosas, em termos de taxas de juro, maturidades e períodos de carência, resultam da, nomeadamente fundos europeus do Portugal 2020 (FEDER e Fundo de Coesão), através de todos os programas operacionais regionais (PO Norte 2020, PO Centro 2020, PO Lisboa 2020, PO Alentejo 2020, PO CrescAlgarve 2020, PO Açores 2020, PO Madeira

14-20) e do programa operacional temático Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR), e empréstimos do Banco Europeu de Investimento (BEI) e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), disponibilizados pelas Entidades Gestoras Financeiras selecionadas para a concessão destes empréstimos.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, devendo cumprir os critérios gerais de legibilidade definidos no guia de beneficiário do IFRRU.

Num único pedido de financiamento, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

O IFRRU 2020 pode apoiar as seguintes operações:

- a) Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), dentro de ARU;
- b) Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas que pode incluir a construção e a reabilitação de edifícios e do espaço público;
- c) Reabilitação integral de edifícios de habitação social, dentro de ARU;
- d) Reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral, Inserido no Plano de Ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD);
- e) Reabilitação de espaços públicos, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado de habitação social envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos, condicionada aos territórios referidos no ponto 6 do guia do beneficiário do IFRRU 2020, Inserido no PAICD.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

Paralelamente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas

em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O IFRRU 2020 pondera e concretiza as conclusões e recomendações das avaliações ex-ante desenvolvidas para o efeito.

➤ Iniciativa JESSICA

A iniciativa JESSICA consiste em Fundos Comunitários & capitais do BEI, em projetos de regeneração urbana, mediante empréstimos.

No Algarve a sua gestão é responsabilidade do Turismo de Portugal.

Destinam-se a Empresas e pessoas coletivas sem fins lucrativos.

Os projetos têm que se enquadrar em programas Integrados de Desenvolvimento Urbano: empreendimentos ou atividades turísticas, comerciais, culturais ou de lazer, e projetos empresarias que potenciem a fruição dos espaços públicos e património em centros históricos.

Empréstimos até 75% do investimento, com um prazo de 15 anos, 4 anos de carência e spread muito baixo.

➤ 1º Direito - Programa de Apoio ao Direito à Habitação

Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação, e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições de vida dignas aos agregados familiares em situação de grave carência habitacional. Assentará na concessão de apoio financeiro, combinando diferentes modalidades de financiamento, aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, IPSS), para disponibilização de um

leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários (com enfoque na renda apoiada) e para a qualificação do seu parque habitacional degradado, cobrindo:

- Reabilitação de imóveis de que são proprietários;
- Aquisição e reabilitação de imóveis para habitação;
- Arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos destinados à habitação;
- Aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais, em caso excecionais relacionados com comprovada insuficiência de oferta de habitação disponível em determinada área territorial.

Em paralelo, deve ser assegurada a coerência com outros instrumentos de apoio às famílias (apoio à renda, apoio técnico e social, como o Rendimento Social de Inserção), no sentido de consolidar as respetivas soluções habitacionais.

➤ Programa “Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível”

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

➤ **Reabilitar para Arrendar - RPA - Financiamento para Intervenções de Reabilitação Urbana**

Empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de Intervenções em Áreas de Reabilitação Urbana, ou quando estas não existam, para a reabilitação de Edifícios enquadráveis no Regime Especial de Reabilitação Urbana, estabelecido no artigo 77o-A do Decreto-Lei n.º 307/2009, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Reabilitação ou reconstrução de edifícios, ou ainda construção de novos edifícios para preenchimento de tecido urbano antigo, cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou condicionada.

Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática.

Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes.

### **5.5.2. Apoios Municipais**

Deverá ser prestado apoio aos procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de licenciamentos de operações urbanísticas ou de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana candidaturas, assim como apoio técnico nas áreas da arquitetura e engenharia às obras de reabilitação consideradas de escassa relevância urbanística ou isentas de licenciamento municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

### **5.5.3. Outras estratégias de Financiamento**

O grande desafio existente no que respeita à implementação do programa estratégico de reabilitação urbana do centro histórico de Olhão, é procurar garantir a sustentabilidade das intervenções. Quer isto dizer que deve ser a própria ARU a promover vontades de investimento privado e a gerir, também, os fluxos financeiros necessários de modo a poder

ela própria investir no território. Esse propósito obriga naturalmente a uma estratégia clara de concertação com os diversos interesses presentes no território, com uma estratégia muito clara de intervenção que, entre outras, pode ser implementada através das seguintes possibilidades:

**a) Primeiro Nível de Financiamento - Ação Privada - Proprietários dos Imóveis**

Uma das intervenções a proceder será solicitar um esforço financeiro na reabilitação dos imóveis por parte dos seus proprietários. Depois de um levantamento efetuado à situação dos edifícios e após elaboração de um programa de prioridades de intervenção, deverão ser estabelecidos contactos com os proprietários de modo a incentivá-los a iniciarem a reabilitação dos seus imóveis.

Neste quadro, naturalmente que o papel da entidade pública será mais focado para a intervenção no espaço público, que naturalmente terá repercussões positivas no sentido de alavancar o investimento realizado pelos proprietários.

**b) Segundo Nível de Financiamento - Fundos provenientes da Promoção Imobiliária (dos proprietários atuais ou de parceiros) - Ação Mista - Parcerias Público-Privadas**

Atendendo que uma parte da ARU pertence a uma área que tem uma perspetiva imobiliária bastante relevante, a ideia será que a entidade gestora, sempre que se justificar, poderá desenvolver ações de expropriação de determinados imóveis (armazéns degradados, construções ilegais, casas abarracadas) e caso se justifique, negociar a construção com o promotor/regulador (ou colocar esses imóveis no mercado), com salvaguarda dos mecanismos concursais, gerando assim a liquidez necessária à subsídio dos proprietários privados carenciados e ao melhoramento dos espaços públicos. Este modelo de Parceria Público-Privada, visando a regeneração urbana, deverá ser fomentado adicionando-se um elevado grau de certeza quanto ao conteúdo das intervenções possíveis e a garantia de uma aprovação célere dos processos de licenciamento (se necessários).

As mais-valias fundiárias decorrentes das iniciativas descritas anteriormente devem ser integralmente reinvestidas na realização das diversas operações de reconversão urbanística.

Neste nível, a entidade gestora deverá exercer um papel de regulação e de promoção das diversas iniciativas, pelo que deverá fomentar a criação das parcerias necessárias, tendo em vista a catalisação dos investimentos e a convergência de interesses, nos diversos sectores de atividade económica.

Sublinha-se o facto destas parcerias (designadamente, concessão urbanística, administração conjunta, empreitada única ou contrato de reabilitação urbana) poderem estender-se para além da área de intervenção.

#### **c) Terceiro Nível de Financiamento - Ação Pública - Instrumentos de Financiamento Público Inovadores**

Quando se fala em sustentabilidade financeira da operação de reabilitação urbana e na minimização dos fundos públicos alocados ao financiamento da mesma, tal não significa que a intervenção pública seja totalmente descorada. Na verdade, há um manifesto interesse público da coletividade na reabilitação da área de intervenção.

O financiamento de algumas das intervenções pode ser efetuado através dos seguintes mecanismos:

1. Financiamento dos Espaços Públicos e das Infraestruturas Essenciais por via da Transferência de Fundos provenientes das Taxas Urbanísticas incidentes sobre construção nova;
2. Constituição de Fundos de compensação através de Mecanismos Perequativos com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos para a compensação dos Proprietários de Imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana;

3. A faculdade de construir e de edificar é inerente ao direito de propriedade privada. O plano administrativo condiciona, no entanto, essa esfera de liberdade privada, tendo em vista um eficiente ordenamento do território.

As opções públicas de ordenamento territorial devem, no entanto, ser justificadas e proporcionadas, salvaguardando-se as posições relativas entre proprietários, o que implica o necessário desencadeamento de mecanismos perequativos de compensação.

Estas cedências edificatórias são, no entanto, condicionadas à prossecução do interesse público, tendo o cedente direito de reversão sobre as parcelas cedidas sempre que haja desvio de utilização, e medidas numa ótica estritamente objetiva.

A perequação de benefícios e encargos em planos urbanísticos constitui um mandamento fundamental decorrente do princípio constitucional da igualdade.

## **5.6. Controlo das operações urbanísticas**

### **a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas**

O sucesso da execução da presente operação de reabilitação urbana depende, em certa medida, da realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana pelos investidores particulares e, conseqüentemente, da velocidade e eficácia dos respetivos procedimentos de licenciamento, de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização de edifícios.

Com esse objetivo, no âmbito dos procedimentos de controlo preventivo das operações urbanísticas, deverá ser constituída uma comissão de apreciação, para efeitos da consulta às entidades externas ao Município, nos termos previstos no art.º 50.º do RJRU.

A constituição da comissão de apreciação tem a virtualidade de se reunirem simultaneamente todas as entidades externas ao Município que devam pronunciar-se, nos termos da lei, sobre os pedidos de realização de operações urbanísticas, evitando eventuais atrasos dos prazos de

apreciação dos pedidos e de emissão de pareceres e assegurando a imediata resolução de eventuais divergências e a concertação de posições.

**b) Inspeções e vistorias**

Deve ser promovida a realização de inspeções e de vistorias de fiscalização relativamente aos imóveis localizados na área de reabilitação urbana, nos termos do disposto nos artigos 95.º e 96.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 559/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

A realização destas ações é essencial para o controlo do dever de conservação periódica do edificado, bem como para a identificação de anomalias que devam ser corrigidas mediante a realização de obras.

Na sequência da realização de inspeções e vistorias, podem igualmente ser aplicados dois outros importantes instrumentos de política urbanística:

1. Requerimento da determinação do nível de conservação dos imóveis, ainda que não estejam arrendados, nos termos estabelecidos no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e respetivos regimes complementares e consequente eventual agravamento da taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados, quando seja atribuído a um imóvel, em sede da determinação do nível de conservação, um nível 1 ou 2;
2. Identificação dos prédios ou frações devolutas, designadamente para efeitos da aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

**c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística**

A entidade gestora exercerá as suas competências em matéria de aplicação das medidas de tutela da legalidade urbanística relativamente aos imóveis localizados na área de reabilitação urbana, previstas nos artigos 100.º a 109.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

**d) Cobrança de taxas e de compensações**

No âmbito da cobrança de taxas e de compensações, aconselha-se a aprovação de um regime especial de isenção de taxas municipais aplicável a todas as operações urbanísticas sujeitas a informação prévia, licenciamento, admissão de comunicação prévia e autorização de utilização, aplicável aos imóveis situados na ARU.

Este regime de isenção visa, em conformidade com o disposto no art.º 67.º do RJRU, incentivar a realização das operações urbanísticas.

O citado regime de isenção deve vigorar até ao final do prazo de execução da presente operação de reabilitação urbana.

## **6. UNIDADES DE INTERVENÇÃO**

Um dos objetivos prosseguidos na presente estratégia de reabilitação urbana (PERU), assenta na reabilitação de uma área estratégica que tem uma localização muito privilegiada cujo desenvolvimento é fulcral para a cidade de Olhão.

A cidade e o concelho têm em braços, um dos mais importantes desafios que é a reabilitação da cintura ribeirinha de Olhão, cuja parte importante é coincidente com o seu casco histórico e constitui um desafio bastante ambicioso, que promoverá o reencontro da cidade com a sua história e com um dos seus principais ativos territoriais, que é a Ria Formosa.

Para além do mais, a reabilitação desta área significa a constituição de mais um produto turístico da cidade, do concelho e da região do Algarve ao nível do turismo cultural. Poder-se-á potenciar as visitas ao concelho agora com uma motivação diferente daquilo que vinha a acontecer.

A metodologia proposta para a implementação do PERU implica que toda a ARU seja trabalhada como um espaço único, não deixando de atender às diferentes especificidades que tem este território. Tal circunstância implica assumir que cada parte deste território tem a sua função no seu todo e por essa circunstância tem também um foco operacional específico.

É no quadro do n.º 3 do art.º 33 do DL 307/2009 (regime jurídico da reabilitação urbana), republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, que podem ser delimitadas unidades de intervenção, sendo necessário para o efeito a definição de objetivos específicos para cada uma delas. A legislação obriga ainda, a que as mesmas sejam delimitadas em planta cadastral com os limites físicos do espaço urbano, bem definidos.



Figura 18 - Unidades de Intervenção da ORU

Pretende-se assim, nos termos da Lei “assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala”.

Como se pode verificar através da análise da legislação em vigor, verificamos que faz sentido a delimitação destas unidades, sempre que se pretenda uma intervenção específica e direcionada para uma parte concreta do território, que é o caso.

Criaram-se, com base nestes pressupostos, 2 unidades de intervenção UI (UI 1 - 5,56ha e UI 2 - 13,94ha), em que cada uma delas, encerra características urbanas e funcionais muito específicas, mas que garantem a articulação estratégica com o todo.

Implica esse pressuposto que a intervenção será orientada para toda a ARU e não para espaços internos específicos. Contudo, isso não impede a criação, como se referiu, de unidades de intervenção específicas. Não há sequer contradição neste procedimento, porque estas podem ser analisadas apenas como áreas territoriais que se estudam mais aprofundadamente tendo em vista determinados objetivos, o que é a perspetiva deste programa estratégico. Isto é, no quadro deste PERU, a execução integrada da unidade de intervenção não é obrigatória, embora, sempre que possível, seja desejável.

Importa desde já clarificar que um dos objetivos destas unidades é o de aprofundar as soluções financeiras de concretização, o modelo de gestão, a mobilização dos agentes e a eventual interligação de interesses públicos com a dinâmica privada no quadro de algumas iniciativas nelas consideradas.

Assim, o sistema de intervenção será sempre aberto, a todo o tempo, para a totalidade da ARU, sendo desenvolvidas as iniciativas que oportunamente sejam passíveis de desencadear, estejam elas inseridas ou não, em unidades de intervenção específicas, as quais serão a seguir apresentadas.

Este é fundamentalmente um documento pelo qual a entidade gestora, a Câmara Municipal de Olhão, se guiará na gestão da ORU sistemática na implementação das diferentes soluções, mas também, no quadro do financiamento, da calendarização e na articulação com os diferentes agentes envolvidos no processo.

## **6.1. Unidade de Intervenção 1**

### **6.1.1. Delimitação e caracterização**

A área a afetar a esta unidade de intervenção inclui toda a área correspondente aos jardins e Mercados de Olhão, na projeção do Centro Histórico, assim como também todos os quarteirões que correspondem à frente ribeirinha do centro histórico, onde se localizam grande parte da zona de bares e restauração. Esta UI 1 tem uma área de 5,56ha.



Figura 19 – Unidades de Intervenção da ORU

### 6.1.2. Diagnóstico da situação atual

O território afeto a esta unidade de intervenção ocupa a zona mais central de total a cidade de Olhão, a avenida 5 de Outubro. Nesta área estão grande parte dos restaurantes e bares mais procurados da cidade e constitui uma das áreas mais centrais da cidade. Os fluxos gerados nesta unidade são ainda reforçados devida à existência dos mercados da cidade. Este equipamento tem uma influência regional, devido à qualidade e diversidade dos seus produtos e à popularidade que os mesmos encerram, para além da região do Algarve.

É portanto uma área que a Câmara Municipal está totalmente interessada em intervir e está já a dar um sinal nesse sentido com as obras de requalificação urbanística que está a levar a cabo.

### 6.1.3. Edificado e espaço público

Pelas razões evocadas no ponto anterior esta é uma área que tem bastante pressão por parte das atividades económicas e como ocorre em casos análogos, as dinâmicas existentes provocam um conjunto de externalidades como, problemas relacionados com o estacionamento público, questões de limpeza urbana e a necessidade de impor algumas

regras relativas à ocupação do espaço público e à forma como se intervém na arquitetura. A autarquia tem a percepção clara que o ordenamento desta área, pela sua localização e enquadramento paisagístico, é essencial para garantir a sustentabilidade e competitividade do destino - Olhão - e como tal, está a implementar diversos investimentos, como a requalificação do espaço público e infraestruturas de toda esta área.

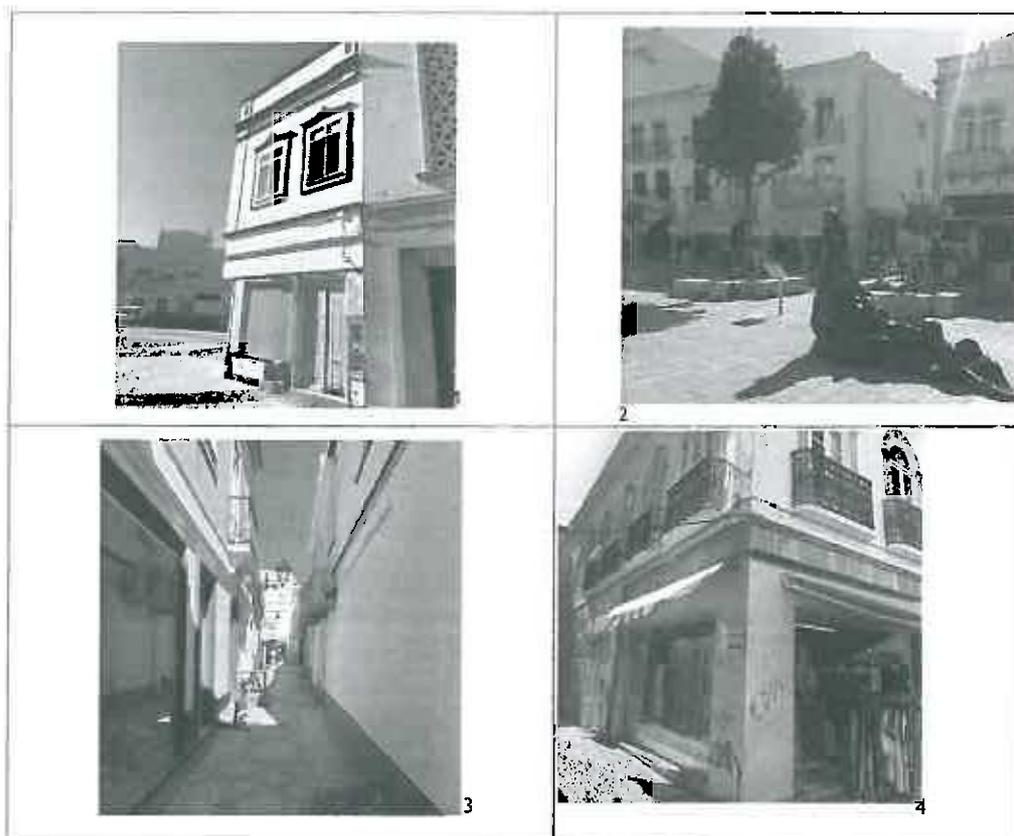


Figura 20 - Imagens UI 1

No levantamento fotográfico efetuado, é visível áreas que têm de ser tratadas, as obras que estão a ser realizadas no espaço público e infraestruturas, bem como o movimento associado à centralidade desta área.

O grande desafio desta área é a sua requalificação e organização do espaço público de forma a potenciar as dinâmicas económicas existentes.

### Condicionantes

Os diferentes IGT`s em vigor classificam a UE 1 da seguinte forma:

- i. Plano de Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão - Artigo 14.º Avenida 5 de Outubro, cujos objetivos são os seguintes:
- ✓ Trata-se fundamentalmente de uma zona de restauração, cuja preocupação fundamental é garantir a manutenção das volumetrias existentes, sendo que a cêrcea admitida para cada edifício está prevista no desenho 2.07.4, que integra as peças desenhadas do PP da Zona Histórica;
  - ✓ Monumento de interesse público - Mercados de Olhão (Portaria n.º 224/2013);
  - ✓ Zona de proteção de monumento de interesse público (Portaria n.º 224/2013).

#### **6.1.4. Proposta de Intervenção**

Nos termos do relatório do Plano de Pormenor, trata-se fundamentalmente de uma “ZONA DE RESTAURAÇÃO” reconhece sobretudo a frente da Avenida 5 de Outubro, embora possam coexistir outras funções mais pontuais, como o comércio de retalho ou serviços.

Esta unidade de intervenção constitui uma área de grande capacidade de geração de visitas à cidade, sobretudo no âmbito da restauração. É por isso que as intervenções previstas inserem-se no quadro da requalificação urbanística, do ordenamento do espaço público e de novas propostas ao nível da circulação e estacionamento.

Neste quadro como forma de se atingir os objetivos descritos, propõem-se as seguintes intervenções:

- Regeneração urbana da Avenida 5 de Outubro

Este projeto está a ser executado e compreende obras de requalificação dos espaços nomeadamente dos passeios e condicionamento de trânsito automóvel, favorecendo a circulação pedonal. Pretende-se ainda promover a remodelação e reabilitação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, bem como na criação e implementação de outras em falta, através de uma estratégia de unificação e consolidação de uma imagem urbana qualificada.

➤ Plano de circulação e estacionamento (em execução)

Esta é uma área de grande movimentação de tráfego e nesse quadro as mesmas provocam externalidades importantes sobretudo a nível da oferta disponível de estacionamento. Torna-se imperativo então, reorganizar a circulação de tráfego e o estacionamento automóvel dotando-o de melhores condições.

Destaca-se, a necessária implementação de um programa de requalificação urbanística da rede de espaços urbanos existentes e das suas infraestruturas com vista à melhoria do funcionamento da zona, nomeadamente através de:

- Reabilitação de pavimentos tanto pedonais como rodoviários com a finalidade de minimizar os sinais de degradação;
- Reabilitar áreas pedonais tendo em conta os princípios da mobilidade e acessibilidade para todos;
- Redesenhar novo perfil viário que permita estacionamento automóvel e circulação pedonal em sítio próprio;
- Formular um plano global de estacionamento para a zona central da cidade.

➤ Reabilitação urbana (edifícios)

O processo de reabilitação dos edifícios que compõem esta área de intervenção, constitui de extrema importância não só pela melhoria clara na imagem desta área que funciona como montra da cidade, mas fundamentalmente, porque a mesma encerra um conjunto de edifícios de inegável interesse arquitetónico.

É intenção do município, estabelecer um conjunto de medidas que tenham em vista a sensibilização, junto dos proprietários, no sentido de promover e alavancar a reestruturação e requalificação do património edificado desta área.

➤ Implementação do projeto de centro comercial a céu aberto

Pretende-se implementar um projeto que abraça toda a ORU, quem tem os seguintes objetivos:

- Promover uma mudança significativa e com impacto visual forte no centro histórico da cidade;
- Desenvolver uma nova identidade para o centro da cidade dotando-o de uma imagem própria e identitária;
- Desenvolver campanhas de comunicação que torne mais facilmente o centro histórico “vendável” e atrativo para futuros investimentos;
- Implementar incentivos ao comércio local e promover a melhoria dos equipamentos dos estabelecimentos comerciais e melhorar assim, a sua atividade comercial e a imagem da zona como um todo;
- Melhorar a reputação da cidade e tornar a reabilitação urbana a implementar como chamariz para a atração de mais visitantes, bem como para ganhar posicionamento no conjunto dos destinos turísticos mais competitivos.

Tabela 7 - Calendarização da operacionalização da UE 1

Ações	2019/ 20	2021/ 22	2023/ 24	2025/ 26	2027/ 28	2029/ 30	2031/ 32	2033/ 34
Regeneração Urbana da Av. 5 de Outubro								
Plano de Circulação e Estacionamento								
Reabilitação Urbana (edifícios)								
Implementação do projeto centro comercial a céu aberto								

### 6.1.5. Programa de Investimento

O seguinte quadro mostra o Programa de Investimento para a concretização da UE1.

Tabela 8 - programa de investimento da UE 1

<b>Objeto</b>	<b>Promotor</b>	<b>Investimento Total</b>	<b>Plano de Execução</b>	<b>Ponto situação</b>
Regeneração Urbana da Av. 5 de Outubro	CMO	470 000€ (+iva)	Curto Prazo	Em obra
Plano de circulação e estacionamento	CMO	100 000€ (+iva)	Curto/ Médio Prazo	Em projeto
Centro Comercial a Céu Aberto	CMO	200 000€ (+iva)	Médio Prazo	Em projeto

## 6.2. Unidade de Intervenção 2

### 6.2.1. Delimitação e caracterização

A unidade de intervenção 2 (13,94ha) corresponde ao centro histórico de Olhão à exceção dos quarteirões correspondentes à faixa marginal do mesmo.



Figura 21 - Delimitação da Unidade de Intervenção 2

### 6.2.2. Diagnóstico da situação atual

No âmbito da análise realizada no quadro do Plano de Pormenor do Centro Histórico, verificou-se que a unidade de intervenção 2 justifica uma intervenção integrada, por apresentar manifesta insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade.

Neste quadro, o Plano estabeleceu uma estratégia integrada de atuação através de um conjunto de regras de uso e de ocupação do solo e dos edifícios, de forma a promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e

cultural. A ambição passa pela sua transformação num “espaço Histórico de valor reconhecidamente Patrimonial”, que responda às necessidades contemporâneas de serviço de infra-estrutura, e o coloque numa posição competitiva pela atração de Habitantes e Visitantes.

### 6.2.3. Edificado e espaço público

O alojamento na ZH de Olhão é um fator muito importante para o planeamento e desenvolvimento desta parte da cidade, já que muitos edifícios existentes estão afetos essencialmente ao uso residencial e apresentam um enorme potencial habitacional, apesar de todos os problemas identificados, aquando da elaboração do Plano de Pormenor do Centro Histórico.



Figura 21 - Imagens da área afetar à Unidade de Intervenção 2

Da análise ao alojamento na ZH de Olhão destaca-se a importância dos alojamentos familiares de residência habitual, e o facto de estes apresentarem normalmente uma tipologia de 3 ou 4 divisões e mesmo com 4 ou mais divisões.

A ocupação do alojamento pelo proprietário prepondera, apesar de os locatários serem também comuns.

Quase todos os fogos apresentavam, em 2001, bons níveis de atendimento, quer em termos de ligação às redes públicas de água, luz e esgotos, quer em termos de dotação de casa de banho e retrete.

Relativamente aos edifícios, deve realçar-se que o parque edificado é bastante antigo, em geral anterior a 1960, e predominam os edifícios com 1 ou 2 pavimentos.

A construção dos edifícios privilegia a aplicação de alvenaria argamassada nas paredes. Outros indicadores apurados, por entrevista, concluem que é reduzida a existência de elevadores e de acessos a cadeira de rodas, bem como de garagens nos edifícios. A cobertura dos edifícios por um sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos é também reduzida e o estacionamento público à porta é escasso e não satisfaz as necessidades actuais. Dado o envelhecimento do parque edificado, as principais necessidades de reparações dizem respeito às paredes e caixilharias.

Analisando os dados levantados verifica-se que no interior da zona em estudo não existe oferta de estacionamento que responda às necessidades dos residentes. Tal facto agravar-se-á se se optar por ordenar esse estacionamento visto que, cumprindo o Código da Estrada, nomeadamente no que se refere aos perfis transversais que os arruamentos têm que ter para ser possível definir os estacionamentos, o número de veículos estacionados no interior da zona em estudo passará certamente para menos de metade. Este problema é no entanto minorado pela oferta de estacionamento instalada nos arruamentos periféricos nomeadamente a sul, nascente e poente.

Considerando igualmente que existem cerca de 1000 lugares de estacionamento tarifado, uma adequada política de gestão de estacionamento pode, se necessário, ajudar a minorar a falta de estacionamento residencial no Centro Histórico.

No sentido de se minorar o problema não só da falta de estacionamento como também da dificuldade de circulação em alguns pontos críticos do Centro Histórico de veículos de maior dimensão e considerando a área abrangida pela zona comercial, reservada à circulação pedonal, seria vantajosa a definição de uma política de cargas e descargas, com um

Regulamento específico, que permitisse um eficiente abastecimento comercial e que não colidisse com os interesses e segurança dos peões, utentes privilegiados daquela área comercial. Outra possibilidade seria a criação de uma zona de interface comercial onde os produtos seriam transferidos dos veículos normais de transporte de mercadorias para outros veículos, de dimensões adequadas e eventualmente amigos do ambiente, que fariam a distribuição no interior da zona histórica e que seriam coordenados ou pela Câmara Municipal ou por uma associação de comerciantes locais.

### Condicionantes

Os diferentes IGT`s em vigor classificam a UI 2 da seguinte forma:

- ✓ Plano de Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão

#### **6.2.4. Proposta de Intervenção**

Pelo fato desta unidade de intervenção estar totalmente inserida no Plano de Pormenor do Centro Histórico, naturalmente que nos inspirámos na metodologia proposta nesse instrumento, uma vez que o mesmo está em vigor e constitui o documento que regulamenta e inspira qualquer intervenção neste território. O mesmo compreende um conjunto de propostas tendo em vista a revitalização do tecido urbano, procedendo-se dessa forma a um Plano que regula não só a salvaguarda do património edificado histórico, mas também e sobretudo enquadra ações essenciais de reabilitação urbana, tornando-se e constituindo-se como um Plano de Reabilitação Urbana ao invés de um simples Plano de Salvaguarda. O Plano especifica ainda os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à valorização e proteção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção e a sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município.

A estratégia desta área pressupõe as seguintes ações principais:

- Reabilitação do edificado e espaço público

A Reabilitação Urbana prende-se com as ações de preservação e recuperação do património público e edificado da Zona Histórica de Olhão bem como a sua remodelação e do espaço público e alteração de usos, associados à criação de novos espaços. Umas e outras complementam-se e são fundamentais para o sucesso e implementação de um Plano devidamente integrador das variadas realidades sociais, económicas e urbanas desta zona histórica.

A preservação e recuperação do património público e edificado da Zona Histórica de Olhão centra-se no reconhecimento e consolidação do seu património edificado, por um lado, bem como no reconhecimento de uma estrutura urbana cujo espaço público necessita de ser repensado em continuidade com vista à sua valorização identitária. Neste sentido, estas duas ações, de intervenção no edificado e espaço público, concorrem para a afirmação da identidade da área mais central à Zona Histórica de Olhão.

Esta ação de intervenção no edificado, no sentido da sua preservação e recuperação, baseia-se em função da classificação das tipologias de expressão arquitetónicas e em função de cada uma delas, aconselha-se no Plano, uma determinada tipologia de intervenção.

A ação de intervenção sobre o espaço público, obrigatoriamente complementada com a anterior, e ainda com o sentido de preservação e recuperação, refere-se à sua valorização ambiental e espacial, através de uma intervenção nos seus elementos constituintes, ruas, largos e praças, que resolva as questões mais prementes de infra-estruturas urbanas, acessibilidades e consequentes permeabilidades do tecido urbano ao peão e ao automóvel.

Neste sentido, o da preservação e recuperação, haverá duas ações estruturantes:

- a primeira consiste no condicionamento do tráfego automóvel a uma zona específica da área de intervenção do Plano;
- a segunda consiste na remodelação e reabilitação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, bem como na criação e implementação de outras em falta, através de uma estratégia de unificação e consolidação de uma imagem matérica e construtiva que se

baseia numa reinfra-estruturação sistemática, e conseqüentemente da sua repavimentação, e faseada da Zona Histórica de Olhão.

Estas ações de transformação urbana estruturantes são essenciais para a valorização do Centro Histórico, sendo que os privados jogam um papel bastante importante na dinamização do processo relacionado com a reabilitação dos edifícios.

➤ **Dinamização cultural**

A unidade de intervenção 2 constitui a área de toda a zona de intervenção com capacidade para suportar novos usos, pelo que há claramente uma intenção em reconverter e reabilitar alguns edifícios e alocá-los a atividades culturais. A ideia será sempre, a de proporcionar a existência de espaços com capacidade para atrair novos públicos e para promover dinâmicas relacionadas com as artes e atividades performativas. Também as redes de eventos podem, e devem, ser criadas e dinamizadas em espaços promovidos por agentes privados, já existentes ou a criar no futuro, de forma a criar sinergias importantes para a cidade e sobretudo que as promoções desse tipo de conteúdos possam ser financiadas por origens não públicas.

➤ **Reabilitação paisagística**

A repavimentação da área afeta ao Plano de Pormenor, conforme se indica no desenho da Planta de Implantação do mesmo, implica variados projetos, desde os respeitantes às infra-estruturas urbanas (redes e abastecimentos de energia, comunicação, hidráulica e saneamento) aos equipamentos urbanos, estrutura de vegetação e pavimento urbano.

Neste quadro, a Paisagem do núcleo original de Olhão refere-se a uma ocupação do lugar primordial: uma nascente de água potável que era utilizada pelos pescadores que navegavam e tinham a faina a partir da Ria. Este lugar coincide com a depressão atualmente ocupada pelo edifício da Câmara Municipal de Olhão e respetivo Largo.

Igualmente, os desenvolvimentos urbanos dos Bairros da Barreta e dos Sete Cotovelos correspondem a lugares primordiais, que fundamentam a identidade histórica de Olhão.

A reabilitação do Centro Histórico de Olhão passa em grande parte pela reafirmação desta Identidade primordial, bem como pela Legibilidade desta condição. Já foram referidas acções relativas à reabilitação da edificação que define este espaço urbano, pelo que importa referir as que concernem à reabilitação do espaço público determinado pela edificação.

A interpretação da ideia de espaço público aqui exposta propõe entender o espaço exterior enquanto Construção, o que o fundamenta em três Tectónicas fundamentais: o Solo, enquanto forma topológica e processo construtivo de revestimento e estabilização; a Vegetação, enquanto matéria viva capaz de determinar carácter e valor simbólico e ecológico no espaço; e a Água, entendida enquanto processo e ciclo urbano em que a sua circulação (para consumo, para recreio, ou para drenagem) gera uma Arquitetura de superfície ou de elemento, bem como uma infra-estrutura de Engenharia.

Tabela 9 - Calendarização da operacionalização da UE 2

Ações	2019/20	2021/22	2023/24	2025/26	2027/28	2029/30	2031/32	2033/34
Reabilitação do edificado								
Reabilitação do espaço público								
Criação de polos culturais								
Projeto comércio a céu aberto (conjunto coma UI 1)								
Reabilitação paisagística								

### 6.2.5. Programa de Investimento

Tabela 10 - Programa de Investimento da UI 2

<b>Objeto</b>	<b>Promotor</b>	<b>Investimento Total</b>	<b>Plano de Execução</b>	<b>Ponto situação</b>
Reabilitação de Edifícios	Privados	10 000 000 €	Curto/Médio Prazo	Em execução
Requalificação do Largo do Grémio	CMO	160 000€	Curto Prazo	Em Execução
Requalificação do Caminho das Lendas	CMO	200 000 € (+iva)	Curto/ Médio Prazo	Em Execução
Gestão, animação e divulgação do PARU	CMO	60 000 €	Curto Prazo	Em execução

### 6.3 Instrumentos de Política Urbanística - Benefícios Fiscais

Nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana, os instrumentos de política urbanística assentam num conjunto de benefícios fiscais, ao abrigo do Estatuto definido na Lei, bem como em apoios e incentivos municipais e fiscais. Estes são as ferramentas que, no quadro da Lei, a ORU tem à sua disposição para executar a estratégia de reabilitação urbana.

Tabela 11 - Instrumentos de política urbanística por Unidade de Intervenção

BENEFÍCIOS FISCAIS	UNIDADES DE INTERVENÇÃO			
	UI 1	UI 2	UI 3	UI 4
IMI	X	X	X	
IMT	X	X	X	
<b>APOIOS MUNICIPAIS</b>				
Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas	X	X	X	-
Taxas referentes à emissão de alvarás	X	X	X	-
Taxas devidas por ocupação do espaço público e publicidade	X	X	X	-
Taxa Municipal de Urbanização	X	X	X	-
Taxas pela realização de vistorias	X	X	X	-
<b>INCENTIVOS FISCAIS</b>				
IRS	X	X	X	-
IVA	X	X	X	-

Como é possível verificar, todas as unidades de execução têm ao seu dispor os instrumentos de política urbanística previstos na Lei, à exceção da Unidade de Intervenção 4, cuja natureza de intervenção não se enquadra no objeto da reabilitação urbana, na medida que se trata de uma área perfeitamente consolidada, cujas pretensões existentes assentam na transformação imobiliária convencional.

## 7. Síntese

A tabela seguinte sintetiza as soluções, que devem ser objeto de decisão política, que são propostas no plano estratégico de reabilitação urbana. Nestes termos temos:

Tabela 12 - Modelo de Gestão da ORU do Centro Histórico de Olhão

<b>Tipo de ORU</b>	<b>Sistemática</b>
<b>Qualidade da entidade gestora</b>	<b>Câmara Municipal de Olhão</b>
<b>Modelo de execução da ORU</b>	<b>Iniciativa das entidades gestoras</b>
<b>Prazo</b>	<b>15 anos</b>
<b>Tipo de parceria com particulares</b>	<b>Contratos de reabilitação, caso-a-caso</b>

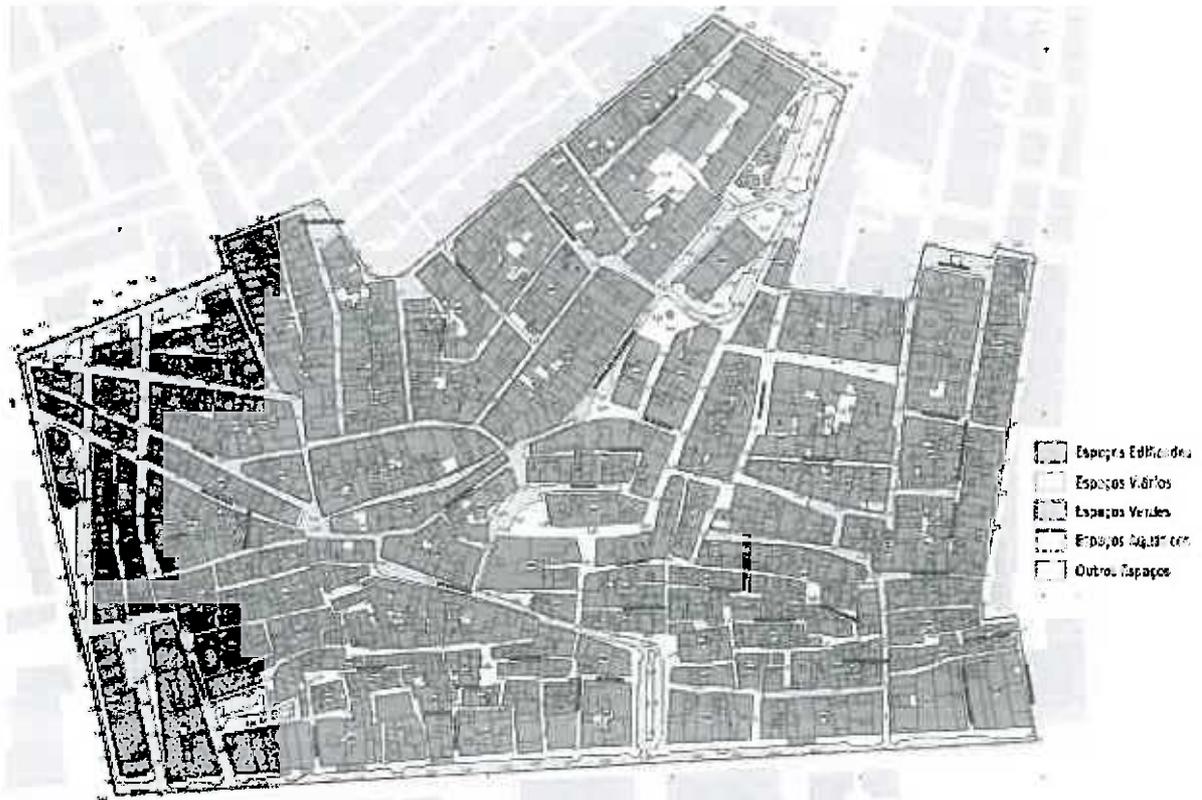
As linhas programáticas e os princípios orientadores, que fundamentam a decisão da autarquia a intervir globalmente neste espaço central da cidade, apontam para uma solução urbanística e arquitetónica de referência, atrativa e dinâmica, que contribua estrategicamente para um crescimento sustentável da própria cidade e para um reforço de centralidade.

## **ANEXO A**

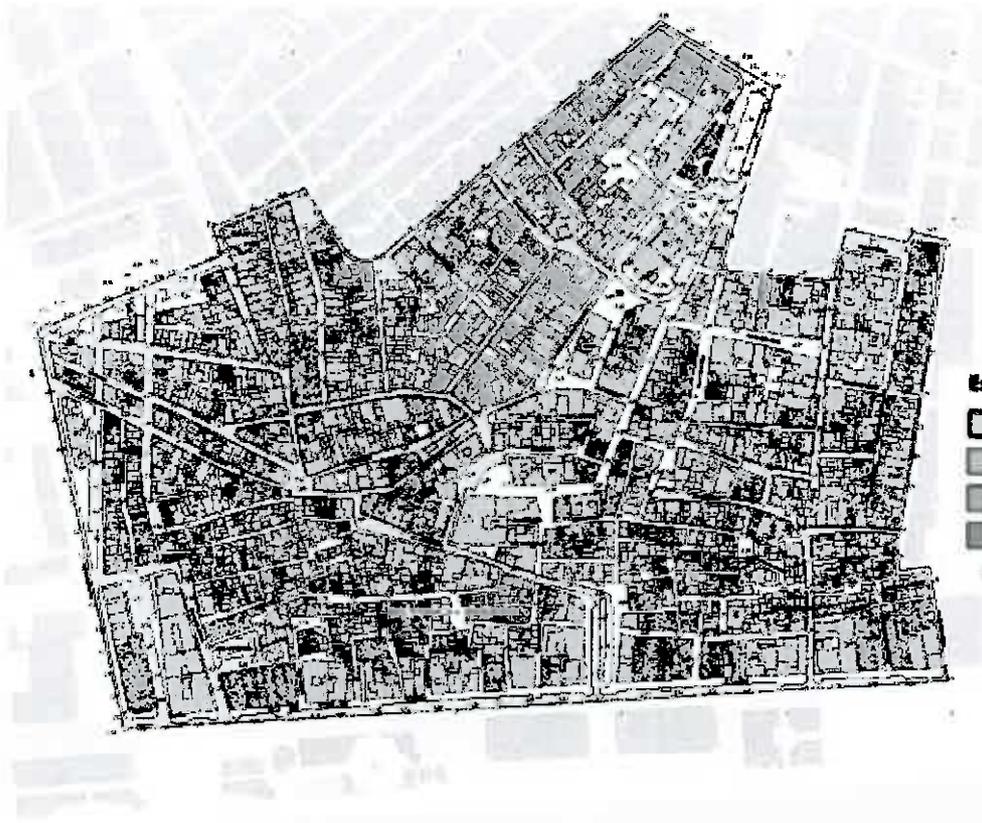
### **A1. Delimitação da ARU do Centro Histórico**



## **A2. Morfologia urbana**



### **A3. Estado de conservação do edificado**



**Estado de Conservação**

- Bom
- Razoável
- Mau
- Ruina
- Devoluto

## **A4. Número de pisos dos edifícios**



## **A5. Usos e funções do edificado**



**Usos e Funções no Nível do Piso Térreo**

-  Habitação
-  Hotelaria
-  Comércio
-  Serviços
-  Restauração e bebidas
-  Armazéns e pequenas oficinas
-  Misto\* (consultar as observações)
-  Devoluto

## **A6. Unidades de intervenção**





## **município de Olhão**

### **PROPOSTA N.º 399/2019**

#### **Aprovação do Relatório de Ponderação do período de Discussão Pública e da Versão Final da Alteração do Plano Diretor Municipal Para Integração do RERAE.**

Considerando o teor da Proposta n.º 331/2019, onde se deu início ao procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal para integração do RERAE.

Atendendo a que os principais objetivos desta alteração são a regularização das atividades económicas locais existentes e/ou a sua alteração ou ampliação, com enquadramento no diploma acima referido e de cuja conferência decisória tenha resultado numa deliberação favorável ou favorável condicionada; a promoção das condições de funcionamento daquelas atividades económicas e aumento do desenvolvimento económico do concelho de Olhão, tendo em vista sanar a desconformidade das atividades económicas com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública e a racionalização do investimento privado/público, na salvaguarda do ordenamento do território, ao assentar num princípio de racionalidade perante o investimento já efetuado, em detrimento de uma solução de demolição/relocalização do mesmo.

Recordando que no âmbito do RERAE, foram apresentados 5 (cinco) pedidos de regularização, devidamente instruídos, conforme determina o artigo 5.º do RERAE, com deliberações fundamentadas de reconhecimento do interesse municipal na regularização do estabelecimento ou instalação, emitidas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

E que das 4 (quatro) conferências decisórias já realizadas, conforme determina o artigo 9.º do RERAE, foram objeto de deliberação favorável condicionada a empresa Madeira&Madeira, Lda. e a empresa Filágueda - Peças e Acessórios Auto, Lda. (cujo prazo da conferência decisória caducou no dia 30/12/2017) e deliberação favorável a empresa Hubel – Engenharia, Serviços e Infraestruturas, Lda.

Verificando que a proposta de alteração foi aprovada, em reunião de câmara de dia 21 de agosto de 2019, para efeitos da realização da conferência



## município de Olhão

procedimental, que ocorreu no dia 19 de setembro de 2019, e que foram ponderadas as sugestões da conferência procedimental, foi elaborada a reformulação da proposta, tendo sido aprovada na reunião de câmara de dia 16 de outubro de 2019, a qual determinou a abertura de um período de discussão pública, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT, com as devidas adaptações determinadas pelo n.º 2 do artigo 12.º do RERAE.

E não olvidando que durante o período de discussão pública (publicado no Aviso 18167/2019, de 14 de novembro) realizado entre os dias 14 de novembro e 4 de dezembro, não se registaram quaisquer reclamações, observações e/ou sugestões.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do art.º 33 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro:

- a) Aprovar o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, datado de 6 de dezembro relativo à Alteração do PDM de Olhão para Integração do RERAE e promover a divulgação dos respetivos resultados (em anexo);
- b) Aprovar a versão final da Proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal de Olhão Para Integração do RERAE (em anexo);
- c) Submeter à Assembleia Municipal para aprovação a versão final da Proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal de Olhão Para Integração do RERAE.
- d) Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no n.º 3 e para os efeitos do preceituado no n.º 4 do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 6 de Junho de 2019

O Presidente da Câmara Municipal

(António Miguel Ventura Pina)

INFORMAÇÃO		
Processo N.º	Informação N.º	Data da Informação
2017/150.10.400/22	11756/ 2019	06/12/2019

**De:** Departamento Obras Municipais e Gestão Urbanística (DOMGU)  
Manuel Pedro Rodrigues Pacheco

**Para:** Departamento Obras Municipais e Gestão Urbanística (DOMGU)

**Assunto:** Aprovação do Relatório de Ponderação do período de Discussão Pública e da Versão Final da Alteração do Plano Diretor Municipal Para Integração do RERAE.

Considerando que:

1. Os objetivos principais desta alteração são:
  - a) A regularização das atividades económicas locais existentes e/ou a sua alteração ou ampliação, com enquadramento no diploma acima referido e de cuja conferência decisória tenha resultado numa deliberação favorável ou favorável condicionada;
  - b) A Promoção das condições de funcionamento daquelas atividades económicas e aumento do desenvolvimento económico do concelho de Olhão, tendo em vista sanar a desconformidade das atividades económicas com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
  - c) A Racionalização do investimento privado/público, na salvaguarda do ordenamento do território, ao assentar num princípio de racionalidade perante o investimento já efetuado, em detrimento de uma solução de demolição/relocalização do mesmo.
2. No âmbito do RERAE, foram apresentados 5 (cinco) pedidos de regularização, devidamente instruídos, conforme determina o artigo 5.º do RERAE, com deliberações fundamentadas de reconhecimento do interesse municipal na regularização do estabelecimento ou instalação, emitidas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.
3. Das 4 (quatro) conferências decisórias já realizadas, conforme determina o artigo 9.º do RERAE, foram objeto de deliberação favorável condicionada a empresa Madeira&Madeira, Lda. e a empresa Filágueda - Peças e Acessórios Auto, Lda. (cujo prazo da conferência decisória caducou no dia 30/12/2017) e deliberação favorável a empresa Hubel – Engenharia, Serviços e Infraestruturas, Lda.
4. No caso de deliberação favorável ou favorável condicionada que tenha por pressuposto a desconformidade com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, deve a Câmara Municipal promover a alteração, revisão ou elaboração do instrumento de gestão territorial em causa, em conformidade com o determinado no n.º 1 do artigo 12.º do RERAE.

5. Na sequência ao procedimento previsto no RERAE, nos termos do artigo 12.º, a Câmara Municipal deliberou, na reunião de 24 de abril de 2019, dar início ao procedimento de "Alteração ao PDM para Intregração do RERAE", aprovando os Termos de Referência, assim como a insenção de avaliação ambiental estratégica (ao abrigo dos números 2 e 4 do artigo 12.º do RERAE).
6. A proposta de alteração foi aprovada, em reunião de câmara de dia 21 de agosto de 2019, para efeitos da realização da conferência procedimental, que ocorreu no dia 19 de setembro de 2019.
7. Foram ponderadas as sugestões da conferência procedimental, foi elaborada a reformulação da proposta, tendo sido aprovada na reunião de câmara de dia 16 de outubro de 2019, a qual determinou a abertura de um período de discussão pública, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do RJGT, com as devidas adaptações determinadas pelo n.º 2 do artigo 12.º do RERAE.
8. Durante o período de discussão pública (publicado no Aviso 18167/2019, de 14 de novembro) realizado entre os dias 14 de novembro e 4 de dezembro, não se registaram quaisquer reclamações, observações e/ou sugestões.

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

- i. Aprovar o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, datado de 6 de dezembro relativo à Alteração do PDM de Olhão para Integração do RERAE e promover a divulgação dos respetivos resultados (em anexo);
- ii. Aprovar a versão final da Proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal de Olhão Para Integração do RERAE (em anexo);
- iii. Submeter à Assembleia Municipal para aprovação a versão final da Proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal de Olhão Para Integração do RERAE.

À consideração superior,

**MANUEL PEDRO  
RODRIGUES  
PACHECO**

Digitally signed by MANUEL  
PEDRO RODRIGUES PACHECO  
Date: 2019.12.06 10:14:33 +00:00  
Location: Portugal

---

**arquiteto paisagista**

Manuel Pedro Rodrigues Pacheco

mppacheco\_cmo

# **ALTERAÇÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE OLHÃO INTEGRAÇÃO DO RERAÉ**

## **PROPOSTA TÉCNICA**

dezembro de 2019

**Versão final**

## ÍNDICE

<b>1 ENQUADRAMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>2 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ALTERAÇÃO DO PDM. (Anexo 1).....</b>	<b>4</b>
<b>3 FICHAS (Anexo 2).....</b>	<b>5</b>

## 1. ENQUADRAMENTO

Com a publicação do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas (RERAÉ) foi criado um regime transitório<sup>1</sup> com vista à “...regularização de um conjunto significativo de unidades produtivas que não dispõem de título de exploração válido face às condições atuais da atividade, designadamente por motivo de desconformidade com os planos de ordenamento do território vigentes ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública.” (cfr. preâmbulo do RERAÉ).

Esta regularização prevê a obrigatoriedade de se proceder à alteração do instrumento de gestão territorial (IGT) e/ou das servidões e restrições de utilidade pública que determine a desconformidade da atividade em causa com os mesmos.

Assim, enquadrados pelo disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>2</sup>, conjugado com o artigo 12.º do RERAÉ, é dever do Município de Olhão desencadear um procedimento de alteração do PDM, tendo em vista a correção da desconformidade das atividades económicas, objeto de decisão favorável ou favorável condicionada, emitidas ao abrigo do RERAÉ.

Considerando o sentido de oportunidade acima descrito, sintetizam-se os principais objetivos desta alteração:

- a) Permitir a regularização das atividades económicas locais e/ou a sua alteração ou ampliação, com enquadramento no RERAÉ. Pretende-se que, do ponto de vista formal e administrativo, as atividades económicas possam encontrar uma forma de proceder à sua regularização, condição da sua continuidade de funcionamento e à adaptação funcional das suas reais necessidades (ampliação ou alteração)
- b) Promover as condições de funcionamento e dinamismo económico das atividades económicas. Ao desencadear um procedimento de alteração do PDM, o Município de Olhão visa sanar a desconformidades das atividades económicas existentes, criando-lhes assim condições de funcionamento. Reforça-se também o dinamismo local, a criação de emprego e de riqueza e a melhoria dos níveis de desenvolvimento e coesão territorial.

<sup>1</sup> Com entrada em vigor a 2 de Janeiro [prorrogado até 24 de julho de 2017, como resulta da leitura conjugada do artigo 24º do Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de Novembro e do artigo 1.º da Lei n.º 21/2016, de 19 de julho, conforme a Circular n.º 7772016, da Associação Nacional dos Municípios Portugueses (ANMP)].

<sup>2</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

- c) Racionalizar o investimento privado/público, na salvaguarda do ordenamento do território. Este processo de alteração do PDM assenta num princípio de racionalidade perante o investimento já realizado, em detrimento de uma demolição/relocalização de todo o investimento. Estamos, neste sentido, perante um objetivo inerente à decisão da Conferência Decisória, por via da otimização e racionalização do investimento.

## 2. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ALTERAÇÃO DO PDM. (Anexo 1)

O conteúdo material e documental do Plano Diretor Municipal encontra-se estabelecido de acordo com os artigos 96º e 97º do RJIGT, respetivamente. Contudo, tratando-se de um “procedimento célere de alteração dos planos municipais em vigor” (preâmbulo do RERAÉ), os conteúdos deverão ser adaptados.

O procedimento proposto traduz-se, essencialmente, na alteração de normas no Regulamento referentes ao uso e edificabilidade em solo rural e delimitação da RAN, pelo que o conteúdo do plano a alterar deverá refletir a mesma. Desta forma, deverá ser objeto de alteração o seguinte elemento do PDM de Olhão:

1. REGULAMENTO: proceder-se-á à adaptação do regime de uso – regras de edificabilidade e usos admitidos em solo rural.

A opção da alteração não incidir nas peças gráficas, atende aos seguintes aspetos técnicos

- a) As plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM em vigor, encontram-se em suporte analógico/raster, e não cumprem os atuais requisitos técnicos exigidos por lei, para efeitos de depósito na Direção Geral do Território e publicação no Diário da República;
- b) A reduzida expressão territorial (no contexto concelhio), com efeitos de “ilhas”, das áreas a excluir da RAN, com deficiente legibilidade à escala de representação do PDM (1/25.000);
- c) Novos pedidos de regularização (incluindo os que se encontram em curso), com incidência em solos RAN e/ou REN implicariam subseqüentes alterações às peças gráficas que constituem o PDM.

Foram elaboradas fichas de caracterização de cada uma das atividades (que à data já possuem deliberação da conferência decisória), anexas a este procedimento de alteração do PDM de Olhão onde se sistematiza a ocupação “aprovada”.

### 3. FICHAS (Anexo 2)

Os pedidos de regularização que mereceram até à presente data decisão favorável ou favorável condicionada em sede de Conferência Decisória, cujas Fichas de Caracterização, plantas de localização e planta georreferenciada se anexam, são os seguintes:

Ficha 1 – HUBEL - Engenharia, Serviços e Infraestruturas, Lda.

Ficha 2 - Madeira&Madeira, Lda.

# **ALTERAÇÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE OLHÃO INTEGRAÇÃO DO RERAÉ**

Anexo 1

Projeto de alteração ao Regulamento do PDM de Olhão

dezembro de 2019

**Versão final**

## ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PDM.

As alterações no âmbito deste procedimento incidem na parte pertencente à edificabilidade em solo rural, que se traduzem em:

- Alterar a redação do n.º 2 do artigo 24.º-A;
- Aditar, à SEÇÃO II do CAPÍTULO III do TÍTULO III, a SUBSEÇÃO I e o artigo 24.º -F.

### Artigo 1.º

#### Alteração

O n.º 2 do artigo 24.º-A do regulamento do PDM de Olhão passa a ter a seguinte redação:

### Artigo 24.º-A

#### Proibição de edificação dispersa

1 – .....

2 – Excetuam -se do disposto no número anterior as edificações isoladas, os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações de apoio, as pequenas unidades industriais de primeira transformação, sem prejuízo do disposto no artigo 26.º do presente Regulamento, a recuperação e ampliação de construções existentes, as unidades de turismo em espaço rural e de turismo da natureza, bem como as edificações, os estabelecimentos e as explorações para as quais, no âmbito das Conferências Decisórias previstas no Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas (RERAÉ), tenha sido proferida deliberação favorável ou favorável condicionada, sem prejuízo do cumprimento do disposto nos artigos seguintes e das disposições específicas a cada classe de espaços.

### Artigo 2.º

#### Aditamento

É aditada a SUBSEÇÃO I e o artigo 24.º-F à SEÇÃO II do CAPÍTULO III do TÍTULO III do regulamento do PDM de Olhão com a seguinte redação:

### SUBSEÇÃO I

#### Artigo 24.º -F

## **A Legalização de operações urbanísticas no âmbito do Regime Excepcional de Regularização das Atividades Económicas**

1 – Nos termos e para efeitos do previsto no artigo 14.º do Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas (RERAe), as operações urbanísticas necessárias à regularização e alteração/ampliação de estabelecimentos e explorações que tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada no âmbito daquele regime extraordinário podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições deste Plano que lhe sejam aplicáveis, nos termos e nas condições definidos na ata da conferência decisória.

2 – Independentemente da categoria de espaço onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na conferência decisória, o uso e a edificabilidade admitidos para as operações urbanísticas mencionadas no número anterior correspondem ao estritamente necessário para efeitos de aplicação do RERAe e decorrem da apreciação efetuada em sede de conferência decisória, devendo cumprir, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Apenas são permitidas as operações urbanísticas inerentes a atividades económicas que tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada, e que se mantenham eficazes no âmbito do RERAe;

b) Sem prejuízo do previsto nos regimes legais setoriais, as operações urbanísticas mencionadas na alínea anterior devem respeitar a área a legalizar e a ampliar definida nos termos da conferência decisória.

3 - Quando as operações urbanísticas mencionadas nos números anteriores tenham por fundamento a necessidade de alteração da delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN), consideram-se excluídos os solos e devem cumprir, cumulativamente, as condições estabelecidas no n.º 2 do presente artigo.

### **Artigo 3.º**

#### **Regime transitório**

A presente alteração aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.

### **Artigo 4.º**

#### **Entrada em vigor**

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

# **ALTERAÇÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE OLHÃO INTEGRAÇÃO DO RERAÉ**

Anexo 2

Fichas de Caracterização

dezembro de 2019

**Versão final**

### QUADRO 1 – ATIVIDADES ECONÓMICAS ENQUADRADAS NO ÂMBITO DO RERAE

Requerente	CAE	Data do pedido de regularização	Localização	Conferência Decisória		
				Data	Entidades	Decisão
Hubel – Engenharia, Serviços e Infraestruturas, Lda.	42990 <sup>1</sup>	30/12/2015	Sítio do Lamaceiro, Bela Curral, Pechão	09/11/2017	CCDR DRAP CMO	Favorável
	27122 <sup>2</sup>					
	28992 <sup>3</sup>					
	46690 <sup>4</sup>					
Portal da Pedra, Lda.	23703 <sup>5</sup>	06/01/2016	Sítio da Areia, Peares, Quelfes			
	41200 <sup>6</sup>					
	08111 <sup>7</sup>					
	08113 <sup>8</sup>					
Filágueda – Peças e Acessórios Auto, Lda.	38321 <sup>9</sup>	14/06/2016	Sítio da Murteira de Cima, Moncarapacho	14/06/2016	APA CCDR DRAP CMO	Prazo da conferência decisória caducado (30.12.2017)
	45320 <sup>10</sup>					
	47784 <sup>11</sup>					
	41200 <sup>12</sup>					
Madeira e Madeira, Lda.	10394 <sup>13</sup>	15/11/2016	Sítio dos Murtais, Moncarapacho	06/11/2019 26/11/2019	APA CCDR DRAP CMO	- Suspensa - Favorável Condicionada e Desfavorável
	56301 <sup>14</sup>					
	47761 <sup>15</sup>					
	47112 <sup>16</sup>					
LAP Portugal Lda.	46311 <sup>17</sup>	17/03/2017	Sítio dos Murtais, Moncarapacho	16/04/2019 16/05/2019 30/09/2019	CCDR DRAP CMO	- Suspensa - Suspensa Desfavorável
	10395 <sup>18</sup>					
	68200 <sup>19</sup>					
	01290 <sup>20</sup>					

- 1 Construção de outras obras de engenharia civil, n.e.
  - 2 Fabricação de material de distribuição e controlo para instalações elétricas de baixa tensão
  - 3 Fabricação de outras máquinas diversas para uso específico, n.e.
  - 4 Comércio por grosso de outras máquinas e equipamentos
  - 5 Fabricação de artigos de granito e de rochas, n.e.
  - 6 Construção de edifícios (residenciais e não residenciais)
  - 7 Extração de mármore e outras rochas carbonatadas
  - 8 Extração de calcário e cré
  - 9 Valorização de resíduos metálicos
  - 10 Comércio a retalho de peças e acessórios para veículos automóveis
  - 11 Comércio a retalho de outros produtos novos, em estabelecimentos especializados, n.e.
  - 12 Construção de edifícios (residenciais e não residenciais)
  - 13 Descasque e transformação de frutos de casca rija comestíveis
  - 14 Cafés
  - 15 Comércio a retalho de flores, plantas, sementes e fertilizantes, em estabelecimentos especializados
  - 16 Comércio a retalho em outros estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco
  - 17 Comércio por grosso de fruta e de produtos hortícolas, excepto batata
  - 18 Preparação e conservação de frutos e de produtos hortícolas por outros processos
  - 19 Arrendamento de bens imobiliários
  - 20 Outras culturas permanentes
- Processo em tramitação procedimental

**FICHA 1**

**I. IDENTIFICAÇÃO**

**Processo obras CMO nº 57/2015**

**Entidade Licenciadora:** Câmara Municipal de Olhão

**Requerente:** HUBEL – Engenharia, Serviços e Infraestruturas, Lda.

**Atividade Económica:** Estabelecimento Industrial do Tipo 2 – detentor das CAE'S 42990 - Construção de outras obras de engenharia civil, n.e; 27122 - Fabricação de material de distribuição e controlo para instalações elétricas de baixa tensão; 28992 – Fabricação de outras máquinas diversas para uso específico, n.e.; 46690 – Comércio por grosso de outras máquinas e equipamentos;

**Certidão do Registo da Conservatória:** prédio inscrito na matriz urbana sob o artigo n.º 1875 da Freguesia de Pechão, Concelho de Olhão, que possui uma área de 20.250,00m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o n.º 552/19890428; prédio rústico com uma área total de 5.160,00m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o n.º 2400/20120525 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o n.º 18 da secção G da Freguesia de Pechão, Concelho de Olhão.

**II. LOCALIZAÇÃO**

O prédio sobre o qual recai a atividade objeto de regularização e as operações urbanísticas sujeitas a legalização encontra-se identificada na carta militar anexa, bem como no ortofotomapa abaixo:



**Artigo 18 da, Secção G, em Bela Curral, da Freguesia de Pechão, Concelho de Olhão.**

### III. ENQUADRAMENTO

O prédio sobre o qual recai a atividade objeto de regularização e as operações sujeitas a legalização, de acordo com o PDM em vigor, insere-se em solo rural, conforme extrato das seguintes plantas em anexo:

Planta de Ordenamento Síntese – Espaços Agrícolas – Condicionado I

Planta da Reserva Agrícola Nacional do Concelho de Olhão.

### IV. CARATERIZAÇÃO DO PEDIDO

Trata-se de um processo de regularização da atividade, por via da ampliação de ampliação de estabelecimento industrial (legalização de um edifício), com título de Exploração Industrial n.º 7/2013, de 28 de fevereiro, processo AMA 1331/2002.

O Reconhecimento de Interesse Público Municipal, para a operação de regularização, foi aprovado por maioria pela Assembleia Municipal em 15 de dezembro de 2015. (sob proposta da CMO de 11 de dezembro de 2015).

A 9 de novembro de 2017 ocorreu a Conferência Decisória e proferiu deliberação favorável, a qual constitui título legítimo para o exercício provisório da atividade pelo prazo de dois anos a contar da apresentação do pedido em 07 de dezembro de 2015.

As condições apresentadas pelas entidades na conferência decisória correspondem a:

- a) alteração do PDM de Olhão;
- b) alteração da delimitação da RAN.

#### Parâmetros urbanísticos a legalizar:

Área de intervenção	5160,00 m <sup>2</sup>
Área de implantação (existente, por regularizar)	481,00m <sup>2</sup>
Área de construção (existente, por regularizar)	481,00m <sup>2</sup>
Área de impermeabilização de asfalto (existente, por regularizar)	2.194,00m <sup>2</sup>
Área total de impermeabilização de estacionamento (existente, por regularizar)	967,00m <sup>2</sup>
Área total de impermeabilização (existente, por regularizar)	2.675,00m <sup>2</sup>

**Nota:** A presente ficha síntese não substitui a consulta da Ata de Conferência Decisória (RERAÉ), bem como a Ata da Conferência Procedimental (RJIGT) e os respetivos pareceres emitidos pelas entidades com competências em razão da(s) matéria(s).

**CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO**

**Identificação do Requerente:**

Requerente: Hubel - Engenharia, Serviços e Infraestruturas, Lda.

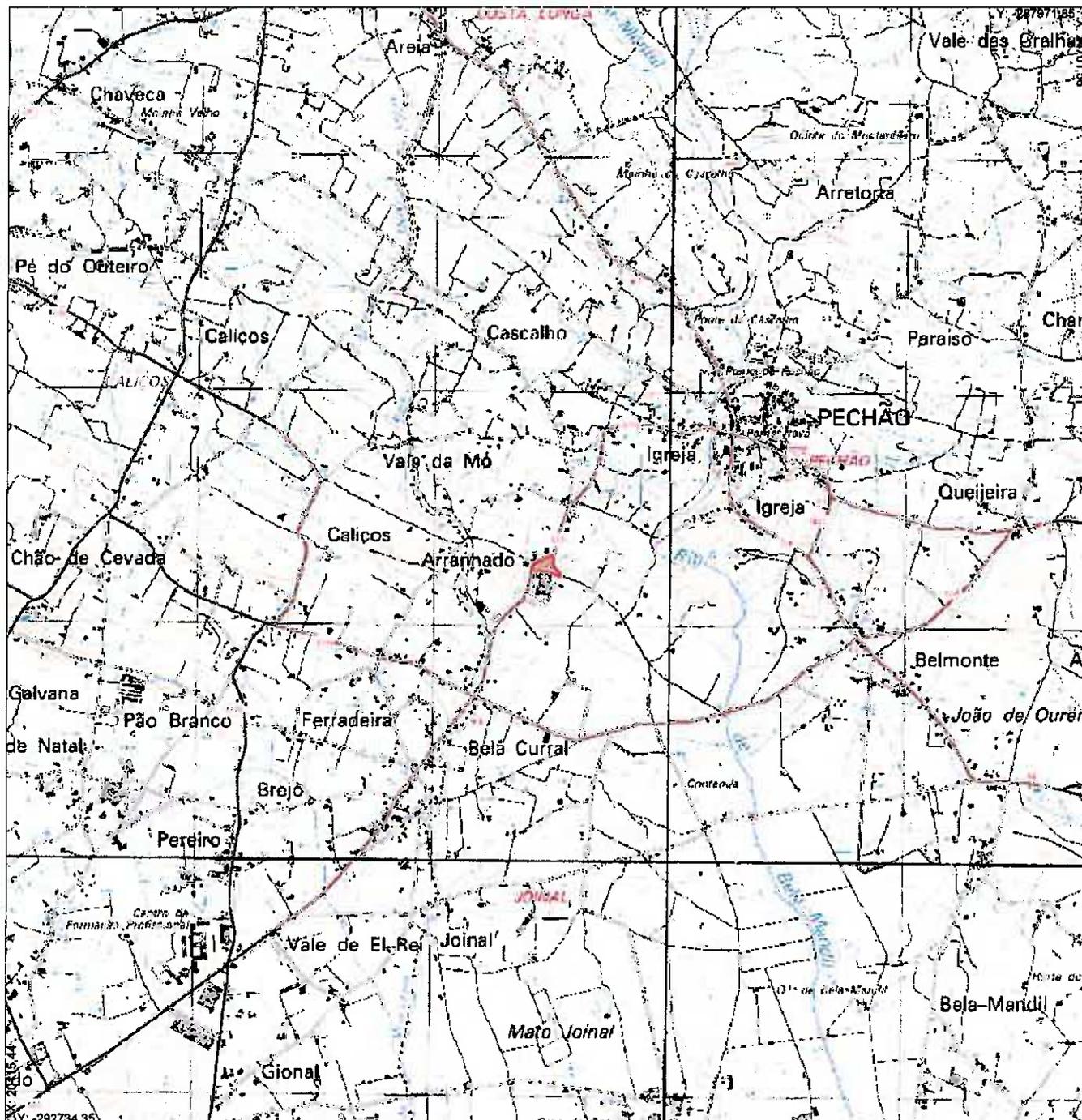
NIF/NIPC: 501352481

Morada: Parque Hubel, Sítio Lamaceiro

Cod. Postal: 8700-179

Local: Bela Curral

Freguesia: Pechão



Centroid: (x)22406,723 / (y)-290355,131

Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763

O Funcionário: WEB

N.º 4478

Data: 13/08/2019

**CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO**

**Identificação do Requerente:**

**Requerente:** Hubel - Engenharia, Serviços e Infraestruturas, Lda.

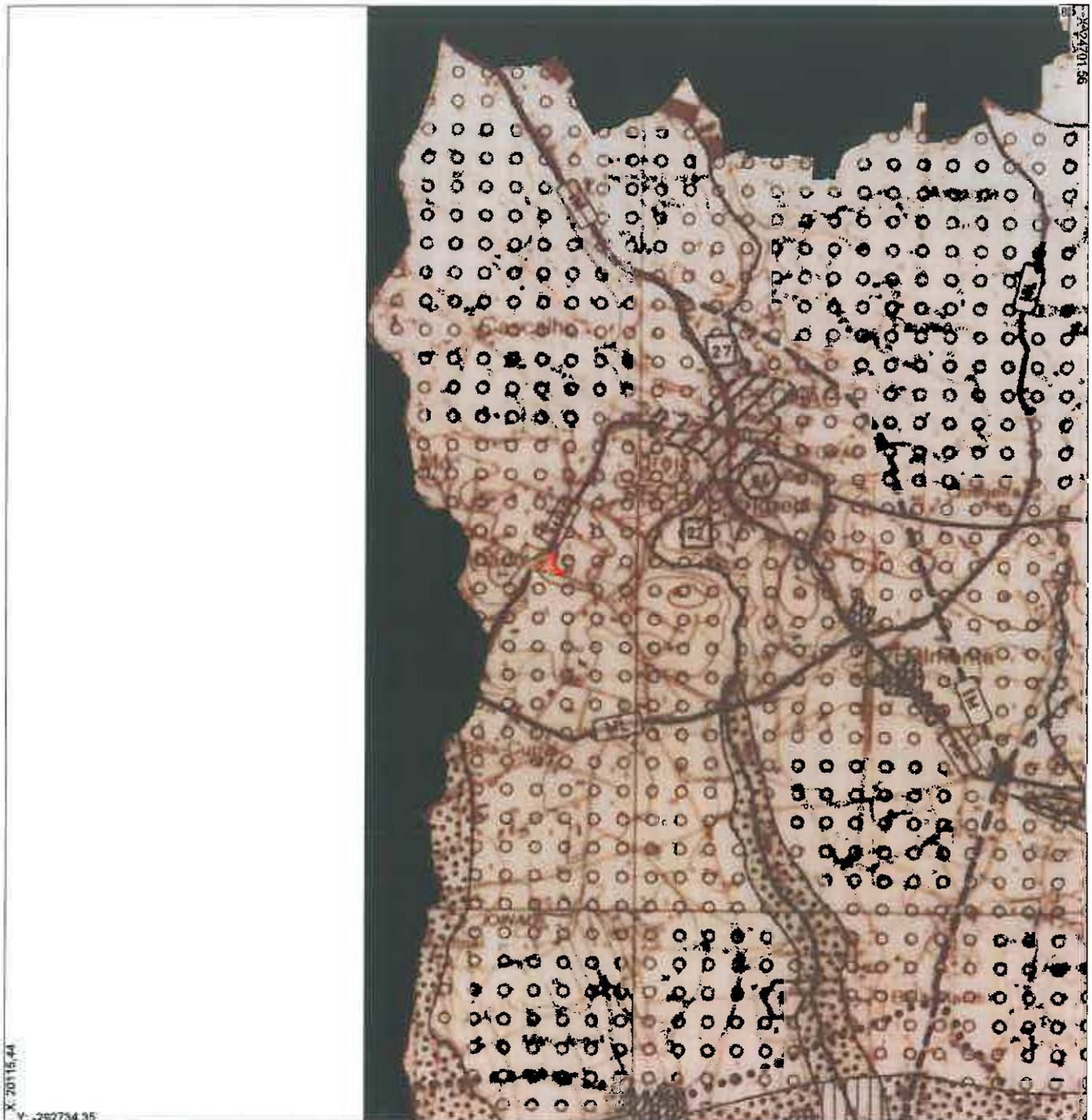
**NIF/NIPC:** 501352481

**Morada:** Parque Hubel, Sítio Lamaceiro

**Cod. Postal:** 8700-179

**Local:** Bela Curral

**Freguesia:** Pechão



Centroid: (x)22406,723 / (y)-290355,131

Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763

O Funcionário: WEB

N.º 4478

Data: 13/08/2019



**CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO**

**Identificação do Requerente:**

**Requerente:** Hubel - Engenharia, Serviços e Infraestruturas, Lda.

**NIF/NIPC:** 501352481

**Morada:** Parque Hubel, Sítio Lamaceiro

**Cod. Postal:** 8700-179

**Local:** Bela Curral

**Freguesia:** Pechão



Centroid: (x)22406,723 / (y)-290355,131

Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763

O Funcionário: WEB

N.º 4478

Data: 13/08/2019



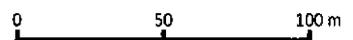
### PROPOSTA DE EXCLUSÃO

Requerente: Hubel- Engenharia, Serviços e Infraestruturas, Lda.

Exclusão proposta



Escala: 1:5 000



SISTEMA DE COORDENADAS  
ETRS89 / Portugal TM06

Extrato da Planta da Reserva Agrícola Nacional do Concelho  
de Olhão



dezembro 2019

**FICHA 2**

**I. IDENTIFICAÇÃO**

Processo obras CMO nº 251/1988

Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Olhão

Requerente: Madeira&Madeira, Lda.

**Atividade Económica:** Estabelecimento Industrial do Tipo 3 – detentor da CAE 10394 - Descasque e transformação de frutas de casca rija comestíveis; possui ainda os CAE's secundários 56301 - Cafés; 47761 - Comércio a retalho de flores, plantas, sementes e fertilizante, em estabelecimentos especializados e 47112 - Comércio a retalho em outros estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco.

**Certidão do Registo da Conservatória:** prédio urbano, inscrito na matriz sob o artigo 4154, descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o n.º 5082/19950202 (Moncarapacho), com uma área total de 6.000,00m<sup>2</sup>; prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo 37 da secção AV, com área total de 20.380,00 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o n.º 2589/19890731 (Moncarapacho), localizados em Murtais, freguesia de Moncarapacho e Fuseta, concelho de Olhão.

**II. LOCALIZAÇÃO**

Os prédios sobre os quais recaem a atividade objeto de regularização/legalização e as operações urbanísticas sujeitas a legalização encontra-se identificada na carta militar anexa, bem como no ortofotomapa abaixo:



**Artigo urbano** 4154, sob o n.º 5082/19950202, em Murtais, da **Freguesia** de Moncarapacho e Fuseta, **Concelho** de Olhão.

**Artigo rústico** 37, **Secção** AV, em Murtais, da **Freguesia** de Moncarapacho e Fuseta, **Concelho** de Olhão.

### III. ENQUADRAMENTO

Os prédios sobre os quais recaem a atividade objeto de regularização e as operações sujeitas a legalização, de acordo com o PDM em vigor, insere-se em solo rural, conforme extrato das seguintes plantas em anexo:

Planta de Ordenamento Síntese – Espaços Agrícolas – Condicionado I

Planta da Reserva Agrícola Nacional do Concelho de Olhão.

### IV. CARATERIZAÇÃO DO PEDIDO

Trata-se de um processo de regularização de um alpendre/telheiro, com 125m<sup>2</sup>, no prédio urbano 4154, sob o n.º 5082/19950202, e de uma edificação com 3.600m<sup>2</sup> não licenciada e que se pretende ampliar mais 400m<sup>2</sup>, perfazendo um total de 4.000,00m<sup>2</sup>.

O Reconhecimento de Interesse Público Municipal, para a operação de regularização, foi aprovado por maioria pela Assembleia Municipal em 18 de setembro de 2015 (sob proposta da CMO de 9 de setembro de 2015).

A 26 de novembro de 2019 ocorreu a Conferência Decisória, em consequência da suspensão da anterior Conferência Decisória de dia 6 de novembro de 2019, e proferiu a seguinte deliberação:

- Favorável condicionada, quanto à regularização do telheiro existente na parcela com o artigo urbano 4154, o qual constitui título legítimo para o exercício provisório da atividade no local em apreço;
- Desfavorável, quanto à regularização da edificação existente e a ampliar no artigo rústico n.º 37, secção AV.

As condições apresentadas pelas entidades na conferência decisória correspondem a:

- a) alteração do PDM de Olhão;
- b) alteração da delimitação da RAN no artigo urbano 4154.
- c) cumprimento do afastamento imposto legalmente às extremas do terreno, nomeadamente à E.M. 516-2, para a legalização do telheiro existente.

Parâmetros urbanísticos a legalizar no artigo urbano 4154:

Área de intervenção	6.000,00 m <sup>2</sup>
Armazém (existente, por regularizar)	900,00m <sup>2</sup>
Ampliação de Instalações (existente, por regularizar)	23,00m <sup>2</sup>
Telheiro (existente, por regularizar)	125,00m <sup>2</sup>
Área impermeável (existente, por regularizar)	4.152,00m <sup>2</sup>

**Nota:** A presente ficha síntese não substitui a consulta da Ata de Conferência Decisória (RRAE), bem como a Ata da Conferência Procedimental (RJGT) e os respetivos pareceres emitidos pelas entidades com competências em razão da(s) matéria(s).

**CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO**

**Identificação do Requerente:**

Requerente: Madeira&Madeira, Lda.

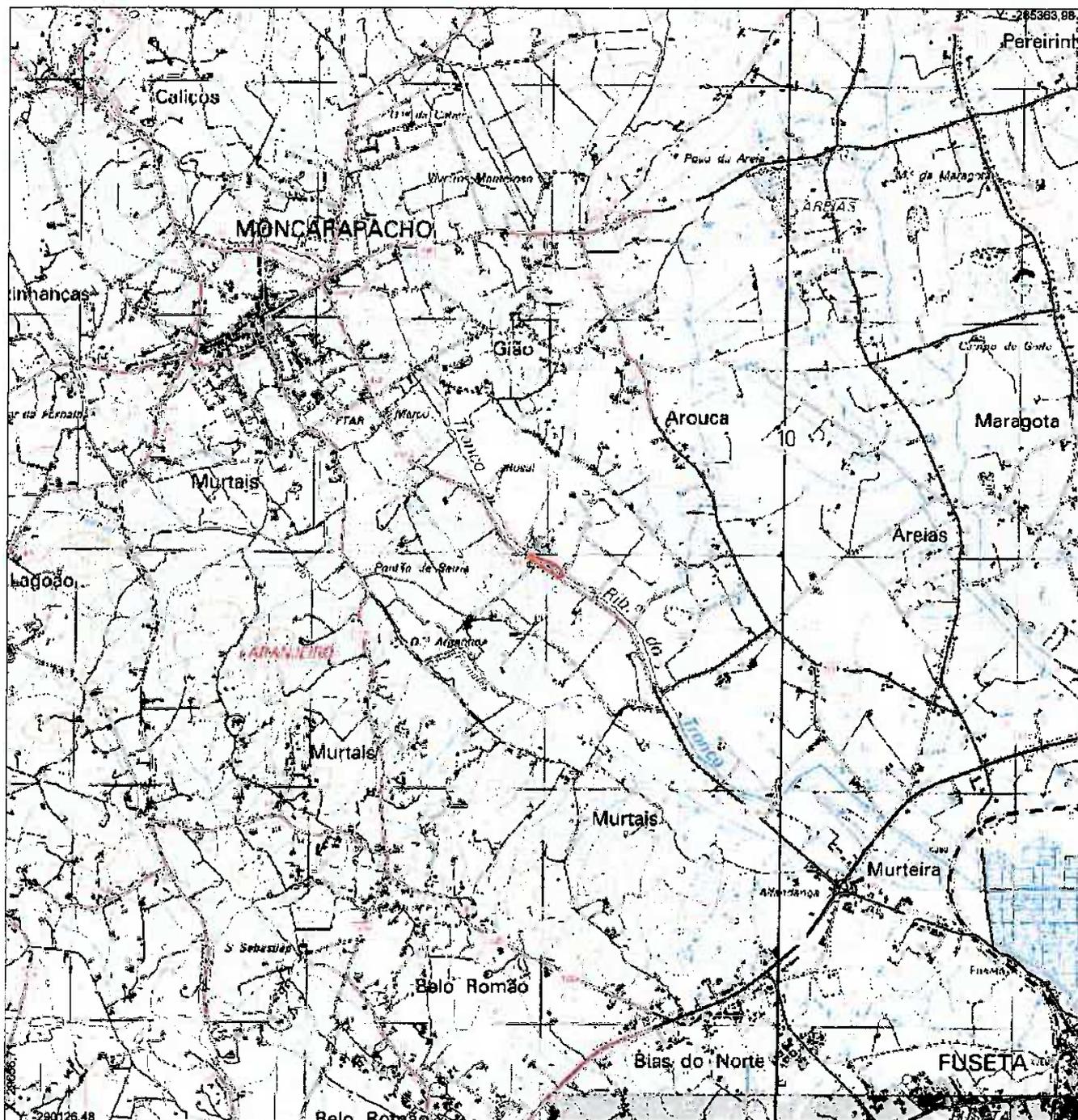
NIF/NIPC: 503504920

Morada: Sítio dos Murtais

Cod. Postal: 8700-120

Local: Murteira

Freguesia: UF Moncarapacho e Fuseta



Centroid: (x)31959,928 / (y)-287746,966

Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763

O Funcionário: WEB

N.º 5507

Data: 05/12/2019

**CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO**

**Identificação do Requerente:**

Requerente: Madeira&Madeira, Lda.

NIF/NIPC: 503504920

Morada: Sítio dos Murtais

Cod. Postal: 8700-120

Local: Murteira

Freguesia: UF Moncarapacho e Fuseta



Centroid: (x)31859,928 / (y)-287746,966

Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763

O Funcionário: WEB

N.º 5507

Data: 05/12/2019



**CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO**

**Identificação do Requerente:**

Requerente: Madeira&Madeira, Lda.

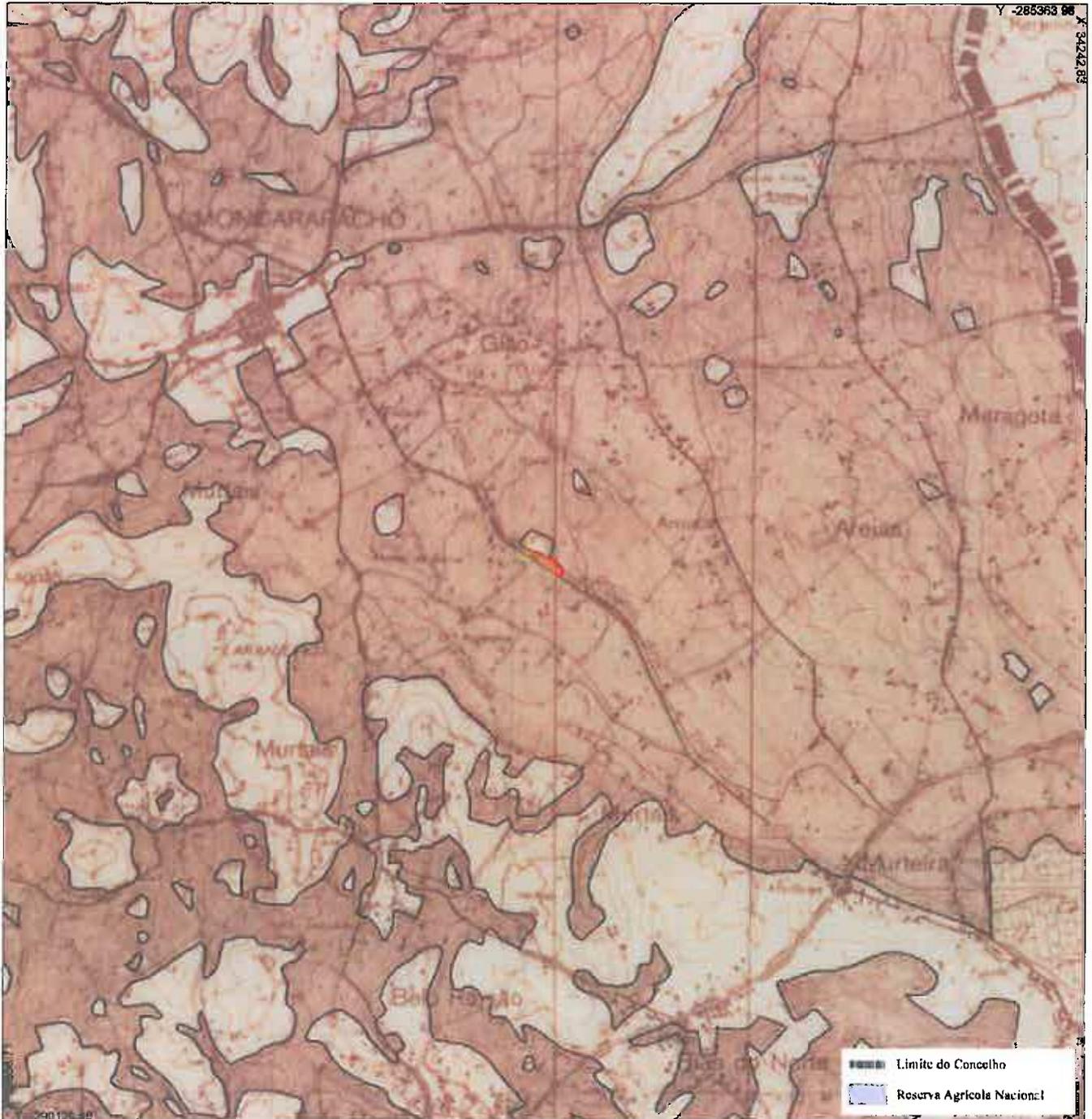
NIF/NIPC: 503504920

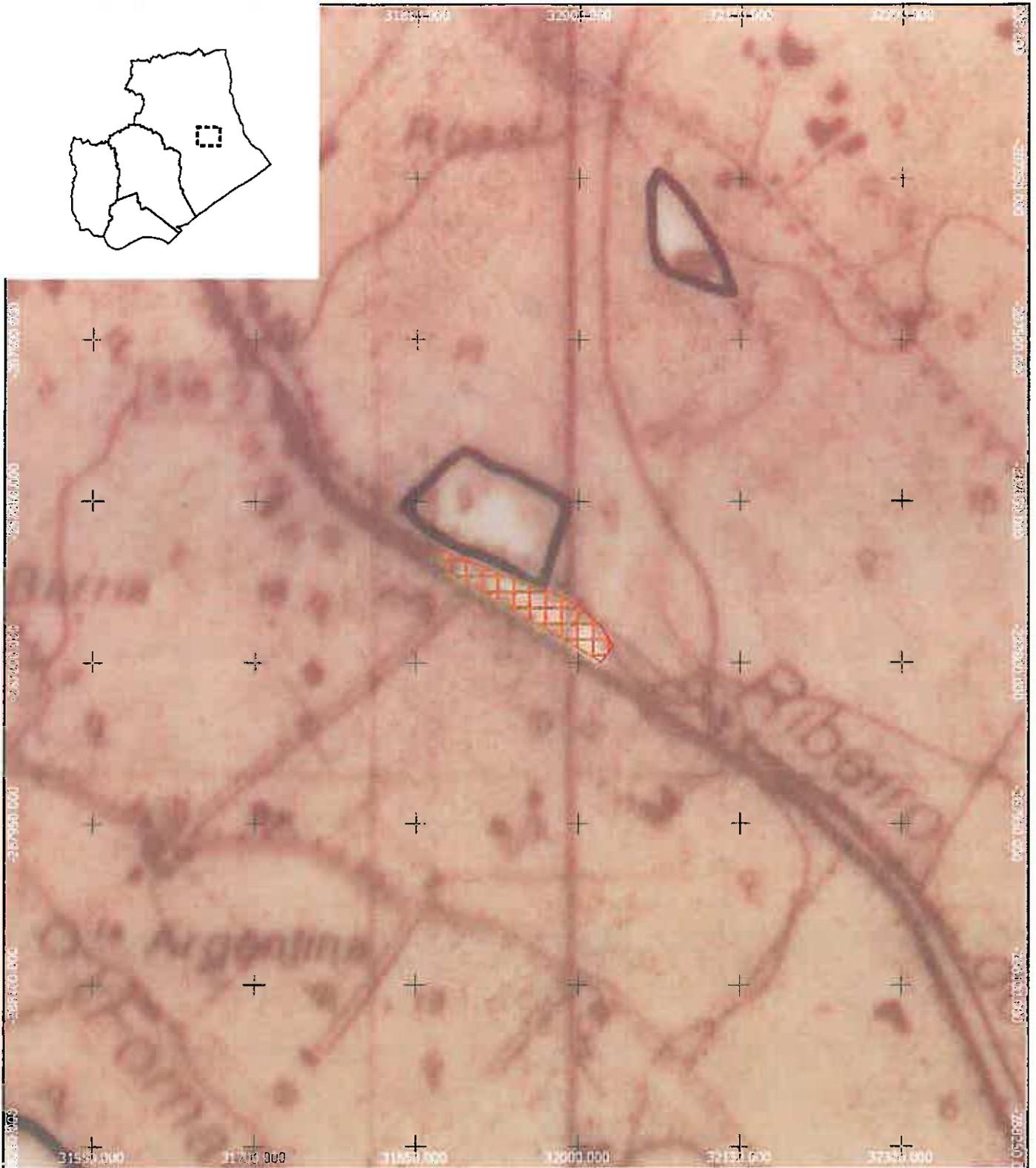
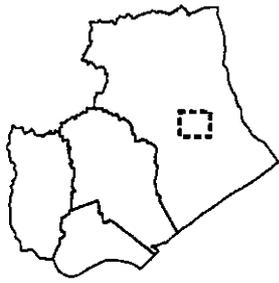
Morada: Sítio dos Murtais

Cod. Postal: 8700-120

Local: Murteira

Freguesia: UF Moncarapacho e Fuseta





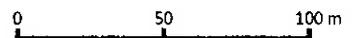
### PROPOSTA DE EXCLUSÃO

Requerente: Madeira&Madeira, Lda.

Exclusão proposta



Escala: 1:5 000



SISTEMA DE COORDENADAS  
ETRS89 / Portugal TM06

Extrato da Planta da Reserva Agrícola Nacional do Concelho  
de Olhão



dezembro 2019

## **Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública**

### **1. Enquadramento**

O presente documento constitui o relatório de análise e ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública, relativa à proposta de alteração do PDM de Olhão no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas, publicado pelo Decreto-Lei n.º 165/2015, de 5 de novembro, na sua redação atual.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, torna público, que a Câmara Municipal de Olhão, em reunião pública, de 16 de outubro de 2019, deliberou por unanimidade dos votos, proceder à abertura de um período de discussão pública da Proposta de Alteração ao PDM, no âmbito do Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro.

A Proposta do Plano foi submetida a discussão pública nos termos do ponto 1 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), por um período de 15 dias úteis, a partir da publicação em Diário da República, com início a 14 de novembro e término a 4 de dezembro.

Foram disponibilizados para consulta pública os seguintes documentos:

- Documento da Proposta Técnica de alteração ao PDM
- Fichas de caracterização, com incidência no processo de regularização da Hubel, Engenharia, Serviços e Infraestruturas Lda.
- Ata e pareceres da Conferência Procedimental
- Deliberação da Proposta 331/2019, extraída da ata da Reunião de Câmara Pública Ordinária de dia 16 de outubro de 2019.

Findo o período de discussão pública da proposta de alteração ao PDM acima referida, previsto no ponto nº 6 do artigo 89.º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, a Câmara pondera as reclamações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares.

### **2. Análise do conteúdo das participações e ponderação**

Não se verificaram participações.

### **3. Conclusão**

Verificou-se inexistência de participações, não existindo reclamações, observações e/ou sugestões durante a fase de discussão pública, não há lugar a qualquer alteração da proposta final.

Olhão, 06 de dezembro de 2019



## município de Olhão

### PROPOSTA N.º 400/2019

Aprovação do Relatório Justificativo das Alterações Propostas e do Relatório da Participação Pública, no âmbito do procedimento de Alteração ao PDM de Olhão.

Atendendo a que no seguimento da deliberação de Câmara Municipal de dia 4 de setembro de 2019, que deu início ao procedimento de Alteração ao PDM de Olhão, aprovando os Termos de Referência e o Relatório de Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), foi elaborado o Relatório Justificativo das Alterações Propostas, nos termos do art.º 76 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto nos art.º 76 e 119 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na sua redação atualizada:

1. Aprovar o Relatório Justificativo das Alterações Propostas(em anexo);
2. Remeter o Relatório supramencionado para a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), para a respetiva pronúncia;
3. Aprovar a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 6 de Dezembro de 2019

O Presidente da Câmara Municipal

(António Miguel Ventura Pina)

INFORMAÇÃO		
Processo N.º	Informação N.º	Data da Informação
2019/150.10.400/13	11753/ 2019	06/12/2019

**De:** Departamento Obras Municipais e Gestão Urbanística (DOMGU)  
Manuel Pedro Rodrigues Pacheco

**Para:** Departamento Obras Municipais e Gestão Urbanística (DOMGU)

**Assunto:** Aprovação do Relatório Justificativo das Alterações Propostas e do Relatório da Participação Pública, no âmbito do procedimento de Alteração ao PDM de Olhão.

Na sequência da deliberação de câmara de dia 4 de setembro de 2019, que deu início ao procedimento de Alteração ao PDM de Olhão, aprovando os Termos de Referência e o Relatório de Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), foi elaborado o Relatório Justificativo das Alterações Propostas, nos termos do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

Face ao exposto, e de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT, sugere-se que, caso o Relatório Justificativo venha a merecer apreciação favorável, a mesma seja remetida para a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), para pronuncia.

Mais se informa que, nos termos do n.º 7 do artigo 89º do RJIGT, a reunião de que respeite à elaboração de um plano municipal deve ser obrigatoriamente pública.

À consideração superior,

**MANUEL PEDRO  
RODRIGUES  
PACHECO**

Digitally signed by MANUEL  
PEDRO RODRIGUES PACHECO  
Date: 2019.12.06 09:58:05 +00:00  
Location: Portugal

**arquiteto paisagista**

Manuel Pedro Rodrigues Pacheco

mppacheco\_cmo

# ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLHÃO

Relatório justificativo das alterações propostas

Versão para realização de Conferência Procedimental

dezembro 2019

## ÍNDICE

1. Introdução.....	3
2. Proposta de início do procedimento de alteração ao PDM.....	3
3. Proposta de alteração ao PDM.....	3
3.1. Enquadramento da proposta.....	3
3.2. Centro de Recolha Oficial Animal do Município.....	5
3.2.1. Caracterização do projeto.....	5
3.2.2. Objetivos.....	6
3.2.3. Localização proposta.....	6
3.2.4. Projeto proposto.....	6
3.3. Novo Quartel dos Bombeiros e Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC); Novas Instalações dos Estaleiros Municipais.....	7
3.3.1. Novo Quartel dos Bombeiros e Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC).....	7
3.3.1.1. Situação atual.....	7
3.3.1.2. Objetivos.....	9
3.3.1.3. Localização proposta.....	10
3.3.2. Projeto proposto.....	10
3.3.3. Novas Instalações dos Estaleiros Municipais.....	11
3.3.3.1. Situação atual.....	11
3.3.3.2. Objetivos.....	14
3.3.3.3. Localização proposta.....	15
3.3.3.4. Projeto proposto.....	15
4. Proposta de alteração material e regulamentar.....	15
4.1. Alteração ao Regulamento do PDM.....	17
5. Conclusões.....	20

## 1. Introdução.

A presente proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Olhão decorre nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>1</sup>, a qual segue, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

As alterações ao PDM são objeto de acompanhamento, nos termos do disposto no artigo 86.º, com as devidas adaptações (de acordo com o n.º 2 do artigo 119.º), de carácter facultativo, solicitando a Câmara Municipal o acompanhamento que entender necessário. Concluída a elaboração da proposta de alteração, a Câmara Municipal apresenta a mesma à CCDR do Algarve para emissão de parecer.

## 2. Proposta de início do procedimento de alteração ao PDM.

Em cumprimento dos requisitos previstos no RJIGT, a Câmara Municipal de Olhão deliberou, em reunião pública de 4 de setembro de 2019:

- ✓ Nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 76.º e do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, dar início ao procedimento de alteração do PDM, aprovando os Termos de Referência;
- ✓ Determinar a abertura de um período de participação pública pelo prazo de 15 dias;
- ✓ Dispensar a realização da avaliação ambiental nos termos e para os efeitos do disposto nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 120.º, aprovando o Relatório de Justificação para a Não Sujeição do Plano a Avaliação Ambiental Estratégica;
- ✓ Fixar o prazo de 12 meses para a elaboração da proposta de alteração.

## 3. Proposta de alteração ao PDM.

### 3.1. Enquadramento da proposta.

O procedimento apresentado surge em função do disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 115.º, em articulação com o artigo 118.º do RJIGT, no sentido de promover a construção de equipamentos municipais, decorrente da desadequação do atual Plano face às necessidades atuais de

---

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

ocupação do território, que não permitem responder à evolução das circunstâncias sociais e económicas subjacentes à sua elaboração.

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

A presente alteração procura responder positiva e atempadamente ao desenvolvimento e instalação de projetos estratégicos para o concelho de Olhão, com os seguintes objetivos:

- Criação de um equipamento municipal para recolha de animais, em cumprimento do disposto na Lei n.º 27/2016, de 23 de agosto<sup>2</sup>, dando cumprimento também às recentes competências atribuídas à Câmara Municipal de Olhão<sup>3</sup>, no domínio sobre a defesa da saúde animal e pública, a preservação do bem estar dos animais e do meio ambiente;
- Construção do novo Quartel dos Bombeiros Municipais e Serviço de Proteção Civil de Olhão, uma vez que as atuais instalações carecem de modernização e adequação, as quais não são possíveis efetuar devido à impossibilidade de ampliação das atuais instalações por inexistência de espaço físico para melhoria do serviço público prestado à população;
- Construção de novas instalações dos Estaleiros Municipais (oficinas e armazéns dos Serviços Municipais e Ambiolhão E.M.) uma vez que se encontram em estado de degradação avançado, não sendo possível a sua ampliação por restrições resultantes da aplicação dos instrumentos de ordenamento do território para fazer face às necessidades dos serviços.

Atendendo ao sentido de oportunidade desta alteração, sistematizam-se os principais objetivos da mesma:

- Centralização e modernização estrutural de equipamentos municipais, melhorando as atuais condições, elevando o nível de prontidão de recursos, equipamentos e, consequentemente, o serviços prestado à população;

---

<sup>2</sup> Aprova as medidas para a criação de uma rede de centros de recolha oficial de animais e estabelece a proibição do abate de animais errantes de forma de controlo da população, cfr. Preâmbulo do diploma.

<sup>3</sup> No âmbito do Decreto-Lei n.º 20/2019, de 30 de janeiro, que concretiza o quadro de transferência de competências para os órgãos municipais nos domínios da proteção e saúde animal e da segurança dos alimentos

- Beneficiar de apoios comunitários (no âmbito do Programa Operacional de sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos);

Relativamente à avaliação ambiental, de acordo com o artigo 120.º, as alterações aos planos só são objeto da respetiva avaliação no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. A qualificação das alterações é da competência da entidade responsável pela elaboração do plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta a entidades.

O relatório de não sujeição desta alteração a AAE (Avaliação Ambiental Estratégica), aprovado em reunião de Câmara de dia 4 de setembro de 2019, analisou e ponderou sobre os critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente, de acordo com o n.º 6 do artigo 3.º do diploma acima referido.

### 3.2. Centro de Recolha Oficial Animal do Município.

IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL PROPOSTO	
<b>Designação do projeto:</b>	Construção do Centro de Recolha Oficial do Município de Olhão.
<b>Localização:</b>	Prédio Rústico artigo n.º 13, secção A, freguesia de Quelfes, concelho de Olhão.
<b>Plano Diretor Municipal</b>	Incide na tipologia “Áreas de Infiltração Máxima”, que de acordo com o anexo IV do RJREN corresponde à nova categoria de áreas integradas na REN de “Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos.
<b>Área da parcela</b>	8.360,00m <sup>2</sup>

#### 3.2.1. Caracterização do projeto.

O Centro de Recolha Oficial do Município destina-se a animais de companhia, com o objetivo essencial de garantia da salvaguarda do bem estar animal de acordo com as atuais exigências, possibilitando a estes animais outrora errantes uma vivência mais pacífica e saudável, com segurança e cuidados Médico-Veterinários por um lado e por outro, potenciando a sua adoção por novas famílias.

Pretende-se que este tipo de equipamento tenha boas acessibilidades e o necessário isolamento de modo a salvaguardar as populações de todo o potencial ruído, devendo a mesma ser edificada fora do tecido urbano e instalada em zona mais rural e periférica, porém com boas acessibilidades.

Com vista à cessação da restrição de utilidade pública Reserva Ecológica Nacional, a Assembleia Municipal de Olhão deliberou, sob proposta da Câmara Municipal, no dia 28 de Março de 2019, Reconhecimento de Relevante Interesse Pública a ocupação da área da Reserva Ecológica Nacional para a Edificação do Centro de Recolha Oficial Animal Municipal.

### 3.2.2. Objetivos.

Os objetivos específicos da implementação do Centro de Recolha Oficial do Município passam pela necessidade de garantir e dar cumprimento às competências das câmaras municipais, no domínio das atribuições sobre a defesa da saúde animal e pública, da preservação do bem-estar dos animais e do meio ambiente, procedendo à recolha e captura dos animais de companhia, sendo indispensável a construção de um Centro de Recolha Oficial, destinada ao alojamento temporário de animais de companhia, designadamente canis e gatis ou centros de recolha, terminologia adotada pelo Decreto-Lei n.º 276/2001, de 17 de Outubro, na sua redação atual.

### 3.2.3. Localização proposta.

A localização prevista para este equipamento teve em consideração as acessibilidades e o necessário isolamento de modo a salvaguardar as populações de todo o potencial ruído, pelo que deverá a mesma ser edificada fora do tecido urbano e instalada em zona mais rural e periférica.

Não se afigura a existência de alternativa de localização à implementação do Centro de Recolha Oficial do Município, fora das áreas de REN, em que se possam conjugar os requisitos de acessibilidade, superfície de terreno disponível e afastamento necessário a núcleos e conjuntos populacionais.

Em anexo a este documento encontram-se as plantas de localização.

### 3.2.4. Projeto proposto.

Não se afigura que a implementação do projeto afete a estabilidade e o equilíbrio ecológico do sistema biofísico local, sendo que:

- Não são previstos movimentos de terras significativos;
- A linha de água que drena no limite oeste do terreno será salvaguardada, bem como a respeitada a respetiva faixa de Domínio Hídrico (10 m, margem esquerda);
- O sistema de recolha de efluentes garantirá a não afetação dos recursos hídricos subterrâneos.

3.3. Novo Quartel dos Bombeiros e Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC);  
Novas Instalações dos Estaleiros Municipais.

IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL PROPOSTO	
Designação do projeto:	Construção do Novo Quartel dos Bombeiros e Serviço Municipal de Proteção Civil; Novas instalações dos Estaleiros Municipais (oficinas e armazéns dos Serviços Municipais e Ambiolhão E.M.).
Localização:	Prédio Rústico artigo n.º 99, secção A, Freguesia de Quelfes, concelho de Olhão que inclui um prédio urbano n.º 222, Freguesia de Quelfes, inscrito na conservatória predial com o n.º 6577/20090918.
Plano Diretor Municipal	Espaços Agrícolas - Indiscriminado (incide na Reserva Agrícola Nacional).
Área da parcela	30.555,00m <sup>2</sup>

3.3.1. Novo Quartel dos Bombeiros e Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC)



Figura 1 - Localização das atuais instalações do Quartel dos Bombeiros Municipais e Serviço Municipal de Proteção Civil.

3.3.1.1. Situação atual.

Municipalizado em 1931, o Corpo de Bombeiros Municipais de Olhão possui um papel preponderante na proteção e socorro, assumindo-se como uma mais-valia para a população do concelho de Olhão e para toda a Região.

Atualmente instalado num edifício antigo, originalmente construído para funcionar uma adega/armazém de bebidas e uma moradia, o Quartel dos Bombeiros Municipais e Serviço Municipal de Proteção Civil de Olhão localizam-se numa das principais avenidas do centro da cidade, apresentando diversos condicionalismos, designadamente do ponto de vista das acessibilidades e das próprias instalações, com bastante influência na capacidade de resposta operacional de prestação de socorro.

O facto de se localizar no centro da cidade, numa zona predominantemente residencial e de serviços, é sinónimo de constrangimentos ao nível de trânsito, aumentando o tempo de resposta operacional em situações de emergência e criando um risco acrescido de acidentes rodoviários.

Relativamente às instalações, a sua dimensão, estado de conservação e funcionalidade têm sido uma preocupação. A inexistência de um parque com dimensão adequada para as viaturas de serviço, impõe que alguns veículos de socorro sejam estacionados na via pública, nas imediações de quartel. Falta também um espaço para treino e manobra dos operacionais, a oficina necessita ser modernizada, bem como as camaratas, balneários, vestiários, sala de formação, espaços de convívio, gabinetes e central de telecomunicações. Nas atuais instalações são ainda frequentes reclamações por parte da vizinhança devido ao ruído causado pelas viaturas, sirenes e outros sinais sonoros utilizados, bem como a poluição causada pelos veículos pesados.

As fotografias seguintes visam ilustrar o que fica exposto.



Figura 2 e 3 - Condições atuais do Quartel dos Bombeiros e Serviço Municipal de Proteção Civil



Figura 4 e 5 - Condições atuais do Quartel dos Bombeiros e Serviço Municipal de Proteção Civil

Com vista à cessação da restrição de utilidade pública Reserva Agrícola Nacional, a Assembleia Municipal de Olhão deliberou, sob proposta da Câmara Municipal, no dia 30 de Agosto de 2018, emitiu a Declaração de Interesse Público Municipal para a Construção do Futuro Quartel de Bombeiros Municipais e Serviço Municipal de Proteção Civil, Serviços Municipais e Ambiolhão, E.M.

### 3.3.1.2. Objetivos.

Os objetivos da implementação do novo Quartel dos Bombeiros (face à absoluta impossibilidade de ampliação das atuais instalações, por inexistência de espaço físico) passam pela necessidade do crescente número de atributos operacionais no âmbito da proteção civil e socorro, bem como dos serviços municipais prestados à população, com vista à melhoria do serviço público prestado à população.

Pretende-se que este equipamento se destine exclusivamente ao desenvolvimento de atividades operacionais de combate a incêndios e situações de emergência na área do socorro e proteção, em sintonia com a estratégia definida a nível nacional.

A localização proposta beneficia de uma rede viária que permite um tempo de resposta operacional inferior a 10 minutos a qualquer um dos aglomerados principais do concelho, conforme valores de referência apresentados na tabela seguinte:

Aglomerado Urbano	Distância aproximada (km)	Tempo (min)
Quelfes	2,4	4
Olhão (centro)	2,7	5
Moncarapacho	5,5	6
Pechão	5,6	9
Fuseta	7,2	9

### 3.3.1.3. Localização proposta.

A parcela de terreno confronta a oeste com a estrada de Piores, e a sul com a estrada de acesso local à zona industrial, beneficiado da proximidade a duas das principais e mais estruturantes vias de comunicação do concelho - a EN125 e a EN398 que faz ligação com a A22.

Irá ainda beneficiar da proximidade à futura Variante da EN125 à cidade de Olhão, cujo traçado previsto irá contornar a área urbana de forma semicircular, desde a rotunda entre a EN125 e a EN398, localizada a cerca de 250m da parcela em apreço, e o limite poente do perímetro urbano de Olhão.

Propõe-se a implantação do novo Quartel a confrontar com a via a partir da qual se irá desenvolver a futura Variante, garantindo-se o recuo da frente edificada em relação ao eixo da via, conforme legislação em vigor. Será ainda preservada, em termos de ocupação, uma faixa de 15m de largura à via de ligação à A22.

Em anexo a este documento encontram-se as plantas de localização.

### 3.3.2. Projeto proposto.

Não se afigura que a implementação do projeto afete a estabilidade e o equilíbrio ecológico do sistema biofísico local, sendo que:

- Não são previstos movimentos de terras significativos;
- O sistema de recolha de efluentes garantirá a não afetação dos recursos hídricos subterrâneos.

Pelas características únicas do projeto do novo quartel, com um campo de treinos onde se pratique o combate a fogos, valência única na região, o mesmo não poderá estar no meio da malha urbana densa, nem no meio de prédios de habitação como se encontra atualmente.

Os perímetros urbanos existentes no concelho encontram-se quase totalmente edificados, não existindo terrenos onde se possa colocar todas as infra-estruturas nas mesmas condições que na parcela proposta, permitindo desta forma operacionalizar serviços essenciais à comunidade, fazendo pouco sentido colocá-los no meio de edifícios de habitação ou urbanizações destinadas a famílias.

A localização da parcela é vital na resposta de socorro à população, não só pelas atuais acessibilidades (nó de acesso à A22, nó de acesso à EN125, confluência de várias vias - figura 28) mas sobretudo pelas futuras vias (variante norte à EN 125 e demais variantes - figura 28) já

anunciadas. A parcela em causa fica localizada a norte de uma área industrial e de um centro de recolha de resíduos, o que facilita em muito a resposta em casa de um incidente ou ignição.

### 3.3.3. Novas Instalações dos Estaleiros Municipais

IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL PROPOSTO	
Designação do projeto:	Novas instalações dos Estaleiros Municipais (oficinas e armazéns dos Serviços Municipais e Ambiolhão E.M.)
Localização:	Prédio Rústico artigo n.º 99, secção A, Freguesia de Quelfes, concelho de Olhão que inclui um prédio urbano n.º 222, Freguesia de Quelfes, inscrito na conservatória predial com o n.º 6577/20090918
Plano Diretor Municipal	Espaços Agrícolas - Indiscriminado (incide na Reserva Agrícola Nacional)
Área da parcela	30.555,00m <sup>2</sup>

#### 3.3.3.1. Situação atual.

Os Estaleiros Municipais de Olhão localizam-se na frente ribeirinha da cidade, junto à Av. 5 de Outubro nas imediações principal complexo turístico da cidade, funcionando com duas valências: oficinas e armazéns dos serviços municipais e da empresa municipal Ambiolhão.

Encontram-se numa área protegida em termos ambientais, concretamente numa área lagunar, abrangida quer pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, como pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira.



Figura 6 - Localização das atuais instalações dos Estaleiros Municipais (oficinas e armazéns dos Serviços Municipais e Ambiolhão E.M.)

Nos Estaleiros desenvolvem-se diversas atividades como vigilância, construção e manutenção no âmbito das águas, carpintaria, obras e manutenção de sistemas de eletricidade, serviços de higiene e limpeza pública, vigilância e construção no âmbito do saneamento, serralharia, pintura e sinalética, obras, construção e manutenção das *vias* municipais, etc. Neste espaço funcionam ainda as oficinas auto e manutenção e o parque de viaturas.

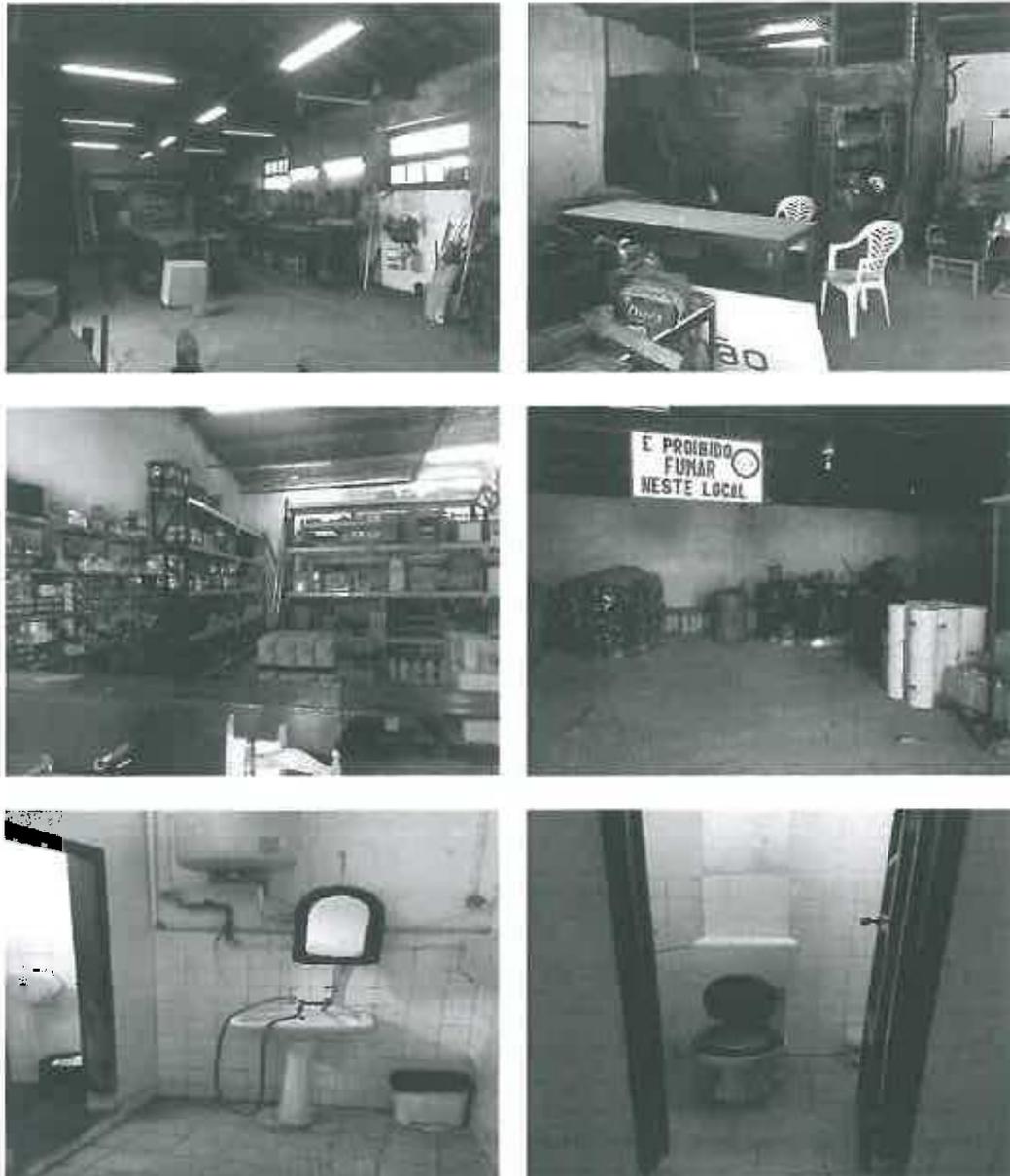
O equipamento é constituído por um conjunto de edifícios interligados, que se encontram num estado de degradação bastante avançado, com parca capacidade e sem condições para acomodação de maquinaria, viaturas e outro material do serviço de armazém e oficinas. As instalações sanitárias, gabinetes e refeitório também carecem de intervenção profunda.

Além de gerar movimentação de cargas e descargas desadequadas às características das *vias* que o servem, apresenta fragilidades diversas, concretamente ao nível de segurança e condições de trabalho para os funcionários afetos àquele setor, facto que tem vindo a comprometer o bom funcionamento dos serviços.

Com vista à cessação da restrição de utilidade pública Reserva Agrícola Nacional, a Assembleia Municipal de Olhão deliberou, sob proposta da Câmara Municipal, no dia 30 de Agosto de 2018, emitiu a Declaração de Interesse Público Municipal para a Construção do Futuro Quartel de Bombeiros Municipais e Serviço Municipal de Proteção Civil, Serviços Municipais e Ambiolhão, E.M.



Figuras 7,8,9,10,11 e 12 – Condições atuais dos Estaleiros Municipais



Figuras 13, 14, 15, 16, 17 e 18 – Condições atuais dos Estaleiros Municipais

### 3.3.3.2. Objetivos.

Os objetivos da implementação das novas instalações dos Estaleiros Municipais (face à impossibilidade de ampliação das atuais instalações, por restrições resultantes da aplicação de instrumentos de ordenamento do território) passam pela melhoria das atuais condições de trabalho, segurança, armazenamento e, conseqüentemente, as condições de operacionalidade de áreas que assegurem a prossecução da melhoria dos serviços públicos.

Pelas características únicas do projeto do novo quartel, com um campo de treinos onde se pratique o combate a fogos, valência única na região, o mesmo não poderá estar no meio da malha urbana densa, nem no meio de prédios de habitação como se encontra atualmente.

Os perímetros urbanos existentes no concelho encontram-se quase totalmente edificados, não existindo terrenos onde se possa colocar todas as infra-estruturas nas mesmas condições que na parcela proposta, permitindo desta forma operacionalizar serviços essenciais à comunidade, fazendo pouco sentido colocá-los no meio de edifícios de habitação ou urbanizações destinadas a famílias.

A localização da parcela é vital na resposta de socorro à população, não só pelas atuais acessibilidades (nó de acesso à A22, nó de acesso à EN125, confluência de várias vias - figura 28) mas sobretudo pelas futuras vias (variante norte à EN 125 e demais variantes - figura 28) já anunciadas. A parcela em causa fica localizada a norte de uma área industrial e de um centro de recolha de resíduos, o que facilita em muito a resposta em casa de um incidente ou ignição.

#### 3.3.3.3. Localização proposta.

Os fundamentos sobre a proposta de localização são os mesmos que os apresentados na proposta do novo quartel dos bombeiros.

#### 3.3.3.4. Projeto proposto.

Não se afigura que a implementação do projeto afete a estabilidade e o equilíbrio ecológico do sistema biofísico local, sendo que:

- Não são previstos movimentos de terras significativos;
- O sistema de recolha de efluentes garantirá a não afetação dos recursos hídricos subterrâneos.

## 4. Proposta de alteração material e regulamentar.

O conteúdo material e documental do Plano Diretor Municipal encontra-se estabelecido de acordo com os artigos 96º e 97º do RJIGT, respetivamente. Contudo, O Plano Diretor Municipal (PDM) de Olhão encontra-se em vigor desde 1995<sup>4</sup>, sendo que o seu Regulamento n.º 15/2008,

<sup>4</sup> Ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 50/95, de 13 de Abril, publicada no Diário da República 1.ª Série-B de 31 de Maio, ao abrigo da legislação vigente (Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março), e posteriormente alterado pela RCM n.º 143/97, de 29 de Agosto.

publicado em Diário da República a 10 de Janeiro, corresponde à versão atual do regulamento do PDM de Olhão em vigor, resultante da alteração por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve) em vigor (RCM n.º 102/2007, de 3 de Agosto). Acresce referir que no dia 4 de dezembro terminou o período de discussão pública sobre a alteração ao PDM no âmbito do processo de regularização de atividades económicas (Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro), estando agora a proposta dependente da aprovação a submeter à Assembleia Municipal.

O procedimento em questão consubstancia-se em alterações apenas de natureza regulamentar, uma vez que as propostas de ocupação de solo em questão são compatíveis com a classe de espaço onde se propõe a sua localização.

Desta forma, e tratando-se de uma alteração a nível regulamentar para acolher estes equipamentos de manifesto interesse municipal, em termos de definição dos parâmetros e índices urbanísticos, não existe a necessidade de alterações a nível cartográfico, dispensando o cumprimento desta forma o disposto no artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto.

#### 4.1. Alteração ao Regulamento do PDM.

Atento ao anteriormente exposto, foi opção introduzir no regulamento alterações e novas normas regulamentares, na parte pertencente à edificabilidade em solo rural, que se traduzem em:

- Aditar o n.º 3 do artigo 24.º-A;
- Aditar o n.º 3 do artigo 24.º-B;
- Aditar, à SEÇÃO II do CAPÍTULO III do TÍTULO III, a SUBSEÇÃO I e o artigo 24.º -G.

De acordo com o determinado pelo ponto 2 dos Termos de Referência aprovados pela Câmara Municipal de Olhão em 4 de setembro de 2019, (cfr. Aviso n.º 17038/2019, de 24 de outubro, publicado em Diário da República) é proposta a introdução das seguintes alterações ao Regulamento do PDM de Olhão:

#### Artigo 1.º

##### Alteração

É aditado o n.º 3 do artigo 24.º-A do regulamento do PDM de Olhão com a seguinte redação:

#### Artigo 24.º-A

##### Proibição de edificação dispersa

1 – .....

2 – .....

3 – Excetua-se ainda dos números anteriores a edificação de equipamentos especiais, não integráveis nos espaços urbanos e urbanizáveis, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente o centro de recolha oficial animal, quartel de bombeiros, serviço municipal de proteção civil e estaleiros municipais, cuja instalação efetua -se de acordo com as regras da legislação específica aplicável e em conformidade com o interesse público.

#### Artigo 2.º

##### Alteração

É aditado o n.º 3 do artigo 24.º-B do regulamento do PDM de Olhão com a seguinte redação:

Artigo 24.º-B

**Edificações isoladas**

- 1 – .....
- 2 – .....
- 3 – Excetua-se dos números anteriores todos os equipamentos e serviços referidos no n.º 3 do artigo 24.º-A.

Artigo 3.º

**Aditamento**

É aditada a SUBSEÇÃO I e o artigo 24.º-G à SEÇÃO II do CAPÍTULO III do TÍTULO III do regulamento do PDM de Olhão com a seguinte redação:

SUBSEÇÃO I

Artigo 24.º -G

**Regime de edificabilidade de equipamentos e serviços municipais**

1 – Em solo rural é admitida, ainda que a título excecional e sem embargo da legislação aplicável, a instalação dos equipamentos e estaleiros municipais, desde que cumpram os seguintes parâmetros de edificabilidade:

a) Centro de Recolha Oficial Animal:

- i. Dimensão da parcela: 8.360,00m<sup>2</sup>
- ii. Índice de ocupação: 15%;
- iii. Índice de utilização bruto: 0,15;
- iv. Número máximo de pisos do edifício principal: um ou 5m de cércea;
- v. Índice de impermeabilização do solo: 0,15;
- vi. Estacionamento: 3 lugares/100m<sup>2</sup> da área de construção do edifício principal;
- vii. Espaços verdes: 28m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> da área de construção do edifício principal;

b) Quartel dos Bombeiros, Serviço de Proteção Civil e Serviços Municipais:

- viii. Dimensão da parcela: 30.550,00m<sup>2</sup>;

b1) Quartel dos Bombeiros e Serviço de Proteção Civil:

- ix. Área da parcela a afetar: 15.000,00m<sup>2</sup>

- x. Índice de ocupação: 15%;
- xi. Índice de utilização bruto: 0,15;
- xii. Número máximo de pisos do edifício principal: dois ou 8m de cêrcea;
- xiii. Número máximo de pisos para estacionamento de veículos: um ou 8m de cêrcea;
- xiv. Número máximo de pisos do bloco oficina/ambulância: um ou 5,5m de cêrcea;
- xv. Número máximo de pisos para casa/escola: quatro ou 12,5m de cêrcea;
- xvi. Índice de impermeabilização do solo: 0,15;
- xvii. Estacionamento: 5 lugares/100m<sup>2</sup> da área de construção do edifício principal;
- xviii. Espaços verdes: 28m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> da a área de construção do edifício principal;

b2) Estaleiros Municipais

- xix. Área da parcela a afetar: 15.550,00m<sup>2</sup>
- xx. Índice de ocupação: 25%;
- xxi. Índice de utilização bruto: 0,40;
- xxii. Número máximo de pisos: um ou 6.5m de cêrcea;
- xxiii. Índice de impermeabilização do solo: 0,40;
- xxiv. Estacionamento: 5 lugares/100m<sup>2</sup> da área de construção do edifício principal;
- xxv. Espaços verdes: 28m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> da a área de construção do edifício principal;

2 – As ações previstas no presente artigo apenas podem ser admitidas desde que:

- c) Sejam cumpridas as disposições aplicáveis nos planos de ordenamento florestal e as medidas de defesa da floresta contra incêndios;
- d) Seja garantida a sua correta integração na paisagem, privilegiando a modelação natural do terreno e a utilização de materiais de construção tradicionais e de pavimentos exteriores preferencialmente semipermeáveis;

Artigo 4.º

**Regime transitório**

A presente alteração aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.

Artigo 5.º

### Entrada em vigor

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

### 5. Conclusões.

Tendo em conta o que foi exposto, pode concluir-se que, do ponto de vista do desenvolvimento territorial, a pretensão reflete a estratégia de desenvolvimento face às perspetivas de evolução do território concelhio, e garante a melhor exequibilidade dos objetivos definidos, que têm por base uma visão estratégica de desenvolvimento territorial, com diretrizes de ordenamento definidas.

Além disso, reflete alinhamento/coerência com a estratégia nacional de desenvolvimento de esforços para a melhoria do sistema nacional de proteção civil, visando aumentar a sua capacidade operacional do corpo de bombeiros e do serviço municipal de proteção civil, bem como irá possibilitar à autarquia melhorar a qualidade dos serviços públicos prestados aos munícipes.

# ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLHÃO

Relatório da participação pública

dezembro 2019

## ÍNDICE

1. Introdução.....	3
2. Participação pública.....	3
2.1. Período de participação pública e sua divulgação.....	3
2.2. Locais de consulta.....	8
2.3. Modo de participação.....	8
3. Participações.....	8
4. Conclusões.....	11

## 1. Introdução.

A participação pública, de acordo com o artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, é um período que tem como objetivo "...a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração".

A Câmara Municipal de Olhão deliberou, em reunião pública ordinária de 4 de setembro de 2019, iniciar o procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Olhão e determinar a abertura de um período de participação pública pelo prazo de 15 dias, nos termos e para os efeitos no n.º 1 do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT.

O Aviso n.º17038/2019, publicado na 2ª série do Diário da República, n.º 205 de 24 de outubro, para além de publicar o início do procedimento, deu também início ao período de participação pública, que decorreu durante 15 dias, entre o dia 24 de outubro e 14 de novembro, durante o qual foram apresentadas 2 (duas) sugestões.

## 2. Participação pública

### 2.1. Período de participação pública e sua divulgação.

O aviso de abertura do período de participação pública foi publicado através dos seguintes meios:

- 2ª série do Diário da República, n.º 205 de 24 de outubro (Aviso n.º17038/2019).

 <b>Diário da República, 2.ª série</b>	<b>PARTE H</b>
<b>N.º 205</b>	<b>24 de outubro de 2019</b>
	<b>Pág. 427</b>

### MUNICÍPIO DE OLHÃO

Aviso n.º 17038/2019

Sumário: Alteração ao Plano Diretor Municipal de Olhão.

#### Alteração ao Plano Diretor Municipal de Olhão

António Miguel Ventura Pina, Presidente da Câmara Municipal de Olhão, nos termos do disposto no artigo 76.º, no n.º 1 do artigo 114.º e da alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º todos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, torna público, que a Câmara Municipal de Olhão, em reunião ordinária pública de 4 de setembro de 2019, deliberou por maioria dos votos, iniciar o procedimento de Alteração do Plano Diretor Municipal de Olhão.

Foram aprovados os Termos de Referência que fundamentam a oportunidade da alteração, os seus objetivos, o prazo de 12 meses para a sua elaboração, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, e a sua não qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica.

Estabelece-se a abertura de um prazo de 15 dias, a partir da publicação do presente Aviso no *Diário da República*, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT para formulação de sugestões e prestação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento da referida alteração, por todos os interessados, que poderão apresentar as suas sugestões e informações, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, devidamente identificado, diretamente no Balcão Único da Câmara Municipal de Olhão, através dos correios ou para o seguinte endereço de correio eletrónico: [geral@cm-olhao.pt](mailto:geral@cm-olhao.pt)

Todos os documentos e o teor da deliberação, podem ser consultados no sítio da Câmara Municipal de Olhão (<http://www.cm-olhao.pt/>) ou diretamente no Balcão Único, no Largo Sebastião Martins Mestre, 8700-349 Olhão.

17 de setembro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal de Olhão, António Miguel Ventura Pina.





- Publicação na página da internet do município e nos locais de estilo.

ÁREAS DE ATUAÇÃO > Urbanismo > Planos Municipais de Ordenamento do Território > Alteração PDM > Estudos Planos e Projetos > Alteração ao PDM de Olhão

## Alteração ao PDM de Olhão

A presente alteração integra-se na alteração "normal" ao Plano Diretor Municipal de acordo com o estipulado no artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação atual dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, seguindo com as devidas adaptações os procedimentos previstos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

Mais se informa que os interessados poderão consultar toda a informação referente ao assunto no Departamento de Obras e Gestão Urbanística – Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal de Olhão todos os dias úteis entre as 09:00 horas e as 18:30 horas.

### Início do Procedimento e Período de Participação

No termos da Lei, decorrerá por um período de 15 dias úteis, a partir da publicação do Aviso n.º 17038/2019 no Diário da República, a terminar no dia 13 de novembro de 2019 o período de Participação da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Olhão. Para formulação de sugestões e prestação de informações sobre questões que possam ser consideradas no âmbito do plano, os interessados poderão apresentar requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Olhão, devidamente identificado, diretamente nos serviços do Balcão Único da Câmara Municipal de Olhão através dos correios ou para o seguinte endereço de correio eletrónico: geral@cm.olhao.pt

Os documentos relativos ao Plano de Pormenor podem ser consultados no Balcão Único, durante o horário de atendimento das 9:00 às 18:00, ou consultados aqui.

 Aviso n.º 17038/2019 – Alteração ao PDM – Início do Procedimento e abertura do Período de Participação

Download

 Proposta n.º 286/2019 – Execução da Ata da Reunião Ordinária Pública 04-09-2019

Download

 Proposta n.º 288/2019 – Deliberação do Início do Procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Olhão

Download

 Termos de Referência

Download

 Relatório de Justificação para a não suspensão do Plano e Avaliação Ambiental Estratégica

Download

 Requerimento para formulação de sugestões e prestação de informações - Formulário

Download

Consultação do Fundamento



### EDITAL Nº166/2019

ANTÓNIO MIGUEL VENTURA PINA,  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE OLIÃO:

Torna público, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 90/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal, na sua reunião de 4 de setembro de 2019, deliberou determinar e dar início ao procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Olhão, que deverá estar concluído no prazo de 12 meses, aprovando os Termos de Referência do mencionado plano e a sua não qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica e ainda promover um período de participação, de acordo com o n.º 2 do art. 88º do Decreto-Lei n.º 90/2015, de 14 de maio, pelo prazo de 15 dias a contar a partir do dia seguinte à publicação da presente matéria em Aviso no Diário da República.

Neste sentido, comunica-se a todos os eventuais interessados, que poderão apresentar as suas sugestões e informações, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, devidamente identificado, diretamente no Balcão Único da Câmara Municipal de Olhão, através dos correios ou para o seguinte endereço de correio eletrónico: geral@cm-olhao.pt

Mais se comunica a todos os interessados que todos os documentos e o teor da deliberação podem ser consultados no sítio da Câmara Municipal de Olhão (<http://www.cm-olhao.pt/>) ou diretamente no Balcão Único, no Largo Sebastião Martins Mestre, 8700-349 Olhão.

E para constar, se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Edifício sede do Município de Olhão, aos 25 de setembro de 2019

O Presidente da Câmara Municipal de Olhão

António Miguel Ventura Pina

Documento Assinado: 19/09/2019

Assassinado em: 27/9

### CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Certifico que a Secção de Expediente e Limpeza do Município de Olhão, procedeu à afixação do presente Edital, composto por uma página nos termos do artigo 112º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de Janeiro.

Olhão, 26 de setembro de 2019

A Coordenadora Técnica da Secção de Expediente e Limpeza

Maria do Rosário S.L. Kndrigues

## 2.2. Locais de consulta.

Todo o processo referente à alteração do PDM em causa encontrou-se disponível para consulta dos interessados nos seguintes locais:

- Balcão Único da Câmara Municipal de Olhão;
- Sítio da Internet da Câmara Municipal de Olhão (<http://www.cm-olhao.pt>)

## 2.3. Modo de participação.

Durante o período de participação pública, os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões pelos seguintes meios:

- Por escrito, mediante preenchimento de um requerimento dirigido ao Presidente da Câmara;
- Correio para a morada do município;
- Correio eletrónico: [geral@cm-olhao.pt](mailto:geral@cm-olhao.pt).

## 3. Participações

No decorrer do período de participação pública, foram recebidas 2 (duas) participações.

O quadro 1 apresenta a lista de participações recebido de acordo com o seu registo na plataforma de gestão documental e requerente.

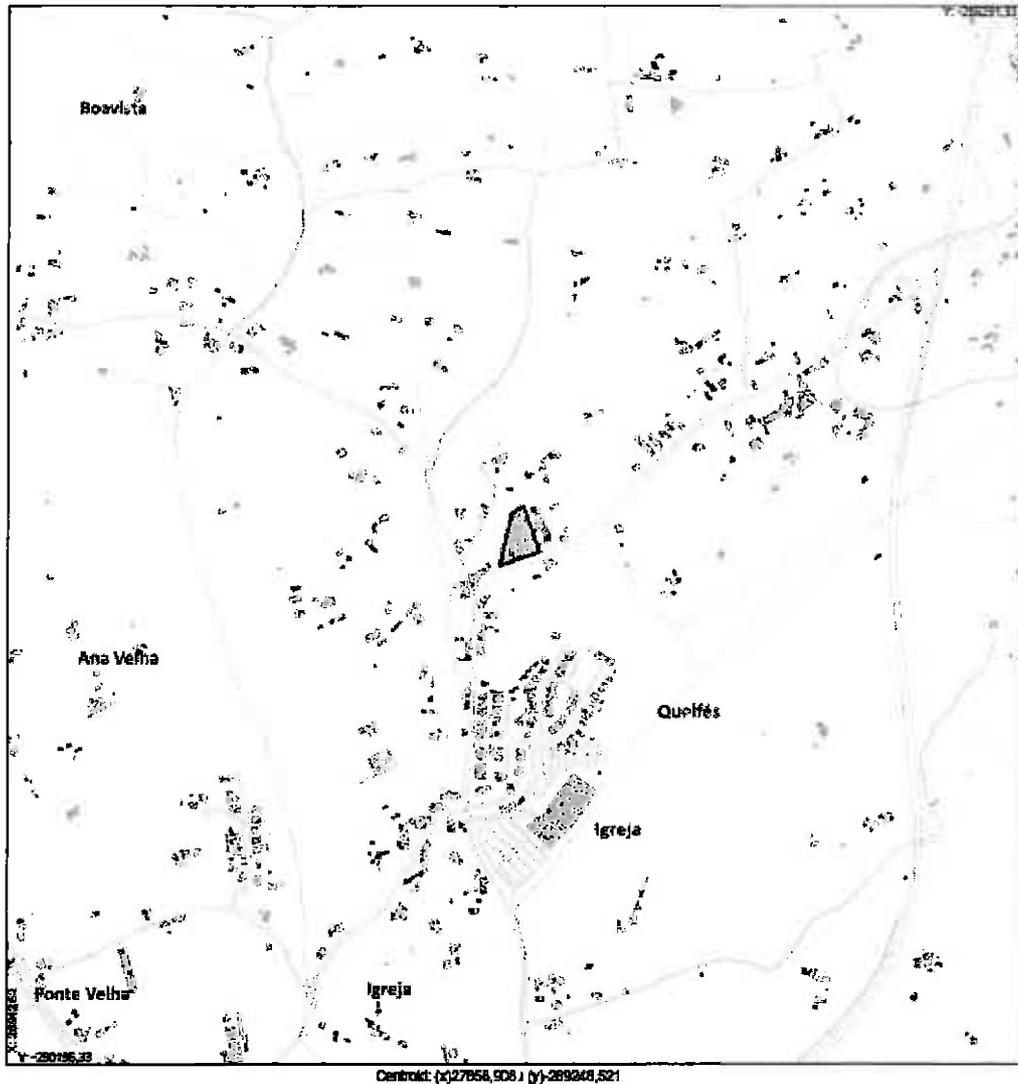
Quadro 1 - lista de participações.

Participação n.º	Registo	Requerente
1	MGD n.º 22638 de 7/11/2019	David Santos Pinheiro
2	MGD n.º 23027 de 13/11/2019	Ana Filomena Lopes Júlio

Em seguida, apresenta-se uma síntese das participações submetidas pelos requerentes.

- Síntese da sugestão/fundamentação a participação n.º 1 do requerente David Santos Pinheiro:
  - Sugere que "...o prédio urbano registado na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob a Matriz nº 1012 bem como o prédio rústico registado na mesma conservatória sob a Matriz n.º 335 da Secção D, contíguos, ambos da freguesia de Quelfes, concelho de Olhão, dos quais sou proprietário, ambos localizados na classe de Espaço Urbanizável a Estruturar do atual Plano Diretor Municipal de Olhão, sejam, no âmbito da alteração deste plano,

considerados em classe de Espaço Urbano. Trata-se de uma zona com bastante densidade, quer populacional quer do edificado urbano habitacional, próxima do centro da freguesia, provida de todas as infraestruturas urbanas, quer viárias, confinando com a EN398, quer sanitárias, com saneamento básico, abastecimento de água e recolha de resíduos, quer energéticas, com fornecimento de energia elétrica de boa qualidade, quer de telecomunicações, tanto fixas como móveis.”



Extrato da planta de localização.

- Síntese da sugestão/fundamentação a participação n.º 2 da requerente Ana Filomena Lopes Júlio

- Fundamenta o seguinte:

Fundamento:

Iniciando por enaltecer o que vem desencadear o processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Olhão, no qual procura o Município responder à necessária criação de um equipamento municipal para recolha de animais, construção do novo Quartel dos Bombeiros Municipais e Serviço Proteção Civil de Olhão, construção de novas instalações dos estaleiros Municipais, não posso deixar esquecer que alteração do PDM, também deverá ter como objectivo a resolução de problemas pendentes da alteração do PDM em algumas zonas do concelho de Olhão, problemas esses que seriam resolvidos de forma célere e coerente, até porque tal alteração gerará evolução positiva a vários níveis, tais como evolução económica, social, cultural e financeira pela obrigatoriedade que passará a existir no pagamento de taxas e impostos em benefício do Município. Pelo que venho sugerir que conjuntamente com a revisão ao PDM estudado, seja incluído alteração ao PDM no Sítio de Brancanes, melhor assinalado na planta que anexo sítio este que já existe boas infraestruturas urbanas, equipamentos, transportes públicos, estradas, áreas urbanas designadamente a Urbanização do Brejo entre outras confinantes com o meu prédio, ora assinalado na planta anexa. A alteração ora sugerida para a zona em questão não vem afetar em nada a política urbana, nem o meio ambiente. A sugestão trazida pela presente proposta é imprescindível e urgente, no sentido da alteração ora sugerida vir responder positivamente e atempadamente à resolução de matéria do interesse não só do Município mas também da população, pois alteração ao PDM que o Município pretende efectuar não deve vir apenas responder somente planos ligados e ou interligados de alguma forma ao Município e ou empresas Municipalizadas, mas sim responder à necessidade de promover a resolução de problemas existentes dos munícipes que me parece serem sanados com alteração ao PDM. Pelo exposto, venho dignamente solicitar a V. Exa se digne tomar em consideração a matéria exposta e devidamente fundamentada, pela presente exposição, e que tal seja levada a apreciação e seja defendida fazendo parte da alteração ao PDM a aprovar.



#### 4. Conclusões.

A Alteração ao PDM de Olhão a decorrer, que apresenta um carácter excecional e específico, tem como objetivo dotar o município de equipamentos municipais imprescindíveis e inadiáveis, de acordo com as suas características.

Relativamente à participação n.º 1, do requerente David Santos Pinheiro, a mesma solicita uma alteração à atual classe de solo do terreno do qual é proprietário, não tendo por isso enquadramento com a alteração em curso, de acordo com os Termos de Referência desta alteração.

No que diz respeito à participação n.º 2 da requerente Ana Filomena Lopes Júlio, de natureza urbanística e que pretende resolver a situação concreta de um particular, a mesma também não tem enquadramento com a alteração em curso, de acordo com os Termos de Referência desta alteração.

No entanto, ambas as sugestões apresentadas serão analisadas/ponderadas no processo de Revisão do PDM de Olhão, o qual abrangerá todo o território do Município de Olhão



## PROPOSTA Nº 403/2019

### **Programa de Apoio ao Arrendamento Habitacional - 3ª fase de candidaturas**

O Programa de Apoio ao Arrendamento Habitacional, promovido pelo Município através da Divisão de Planeamento Estratégico e Coesão Social, foi criado com o objetivo de apoiar as famílias residentes no concelho mediante a atribuição, temporária, de uma subvenção mensal para pagamento da renda.

A 1ª fase de candidaturas ao referido Programa decorreu de 2 de maio a 1 de junho de 2018. Durante este período foram rececionadas 56 candidaturas, sendo que destas, apenas 27 foram admitidas. Das 29 candidaturas excluídas, 15 não reuniam as condições de acesso previstas no art. 5.º, 11 não efetuaram a apresentação/entrega de todos os elementos instrutórios previstos no art. 7.º e 3 foram excluídas por ambos os motivos.

A 2ª fase de candidaturas decorreu de 1 de fevereiro a 1 de março de 2019. Nesta fase foram rececionadas 37 candidaturas, das quais 18 foram admitidas e 19 excluídas. Das 19 candidaturas excluídas, 15 não reuniam as condições de acesso previstas no art. 5.º, 2 não efetuaram a apresentação/entrega de todos os elementos instrutórios previstos no art. 7.º e 2 foram excluídas por ambos os motivos.

Considerando o número de candidaturas excluídas, os motivos de exclusão salientados anteriormente e o enquadramento social, económico e habitacional de muitas famílias residentes no concelho, considera-se pertinente promover a abertura de uma 3ª fase de candidaturas ao referido Programa.

Para esta 3ª fase prevê-se apoiar cerca de 20 agregados familiares. Considerando também o período máximo de 3 anos de atribuição de subvenções, estima-se que será



necessário o montante total de 161.035,20€ para esta nova fase. Este valor distribui-se anualmente da seguinte forma:

Ano 2020 (7 meses) -39.141,20€

Ano 2021 (12 meses) - 59.269,00€

Ano 2022 (12 meses) - 45.850,00€

Ano 2023 (5 meses) - 16.715,00€

**Proponho que a Câmara Municipal delibere:**

- Aprovar a abertura da 3ª fase de candidaturas ao Programa de Apoio ao Arrendamento, para apoiar agregados familiares em situação de carência, através da atribuição de uma subvenção mensal para pagamento da renda de habitação por um período máximo de 3 anos.

Olhão, de dezembro de 2019

A Vereadora

Digitally signed by ELSA MARIA  
DA SILVA NUNES PARREIRA  
Date: 2019.12.19 10:32:43  
+00:00  
Location: Portugal

(Elsa Maria Silva Nunes Parreira)

**Município de Olhão**  
**Informação de Compromisso para Anos Seguintes**

Plano Oficial de Contabilidade Autárquica - Pocal

OUTROS: 6761MGD/2019

Anexo II

Despesas Anos Seguintes	Montante previsível da despesa	Código / Designação do projeto
Ano 2020	39.141,19	Código: - / - / -/-
Ano 2021	59.269,00	
Ano 2022	45.850,00	
Anos seguintes	16.775,00	
Total:	161.035,19	
Instrumento de repartição de encargos 1)		
Órgão autorizador de repartição		
Norma autorizadora (legal ou estatutária)		

(1) PPI/PIDACC, portaria de extensão de encargos, repartição de encargos aprovada pela Assembleia Municipal.

Assinatura do responsável

---



## PROPOSTA Nº 404/2019

### **Realojamento habitacional de Ivan de Oliveira Lecuoná**

Considerando que:

- Ivan Lecuoná reside em habitação, propriedade da progenitora Susana Rita Mendes de Oliveira Lecuoná, que não reúne condições de segurança e salubridade desprovida de água canalizada e luz e apresentado uma parte do teto em risco de cair pondo em risco a sua integridade física (fotos em anexo);
- Ivan não tem retaguarda familiar que lhe permita resolver a questão habitacional e que até a esta data desconhece-se o paradeiro da progenitora;
- O agregado familiar é composto apenas pelo Ivan de Oliveira Lecuoná, de 21 anos, desempregado, residente em Olhão, sito Rua António Henrique Cabrita, n.º 50;
- O Ivan é um jovem proveniente de um contexto familiar de extrema vulnerabilidade e esteve institucionalizado até perfazer a maioridade, data em que ingressou na Universidade de Beja, no curso de Turismo. Frequentou a Universidade apenas um ano, regressando com a progenitora para Olhão;
- Ivan não vê com bom grado beneficiar da medida pecuniária do Rendimento Social de Inserção, preferindo ingressar no mercado de trabalho;

- A situação familiar deste agregado é do conhecimento dos serviços há muitos anos, pelo facto da proprietária da fração acumular compulsivamente todo o tipo de lixo;

- O previsto no regulamento e a Lei n.º 32/2016, que republicou a Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, explanado no n.º1 do art.º 14 - regime excecional da Lei 32/2016, "têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, não sendo aplicáveis as disposições do presente regime que sejam incompatíveis com a natureza da situação, incluindo as disposições da subsecção anterior";

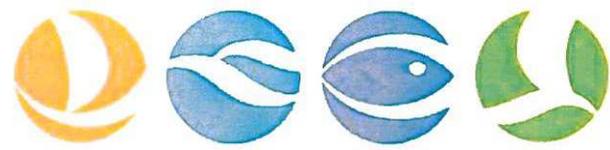
- O Serviço de Coesão Social do Município, o Serviço Local de Segurança Social de Olhão, a Instituição Nossa Senhora das Candeias, a Associação Juvenil - MOJU e a Empresa Municipal Fesnima, encontram-se a acompanhar o jovem, intervindo preventivamente no projeto de vida deste, de modo a evitar uma situação de exclusão social.

**Tenho a honra de propor que a Ex.ª Câmara delibere:**

1. Atribuir a habitação sita na Rua da Armona, Edifício 1, bloco 9, r/c frente, em Olhão.

Olhão, 18 de dezembro de 2019

A Vereadora



município de Olhão

*Elsa Parreir*

Digitally signed by ELSA MARIA  
DÁ SILVA NUNES PARREIRA  
Date: 2019.12.18 15:54:32  
+00:00  
Location: Portugal

---

**Exma Senhora Vereadora**  
Câmara Municipal de Olhão  
Largo Sebastião Martins Mestre  
8700-349 OLHÃO

S/Referência	S/Data	N/Referência	Data
		Proc. nº Ofício nº 843	18/12/2019

**Assunto:** V/Ofício n.º79201 datado de 17/12/2019 – Pedido de informação sobre habitações de tipologia T1 vagas

Exma Sra Vereadora,

Em resposta ao V/ofício que nos foi remetido em 18 de dezembro de 2019 pelo Município de Olhão, com pedido de informação referente a habitações de tipologia T1 que temos disponíveis na nossa base de dados, somos a informar que temos vagas algumas habitações de tipologia T1, cuja gestão e manutenção estão a cargo da Fesnima E.M. por via do Contrato Programa celebrado com o Município de Olhão em 01 de Setembro de 2016, e cuja listagem remetemos em anexo.

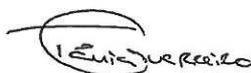
Mais se informa, que da listagem enviada em anexo apenas uma das habitações está pronta para ser entregue, e que as outras encontram-se com obras a decorrer.

Solicitamos que, em caso de atribuição de alguma destas habitações constantes da listagem em anexo, nos providenciem informação sobre quais as habitações, e a forma como a atribuição das mesmas será efetuada.

Com os meus cumprimentos,

Chefe de Divisão Administrativa e Financeira

Tânia Isabel dos Reis Seródio Guerreiro  
Por delegação de competências <sup>1</sup>



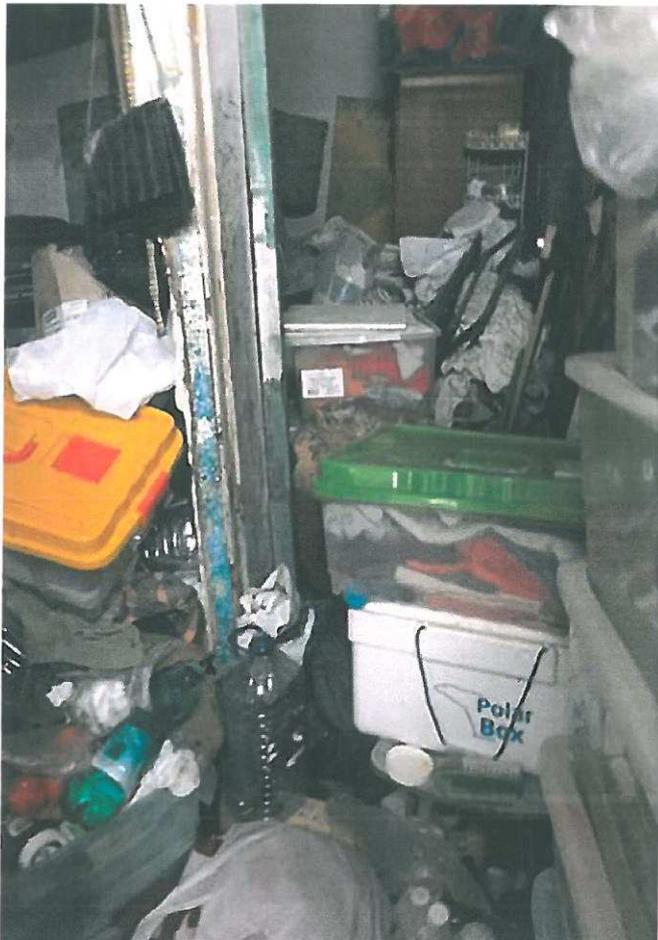
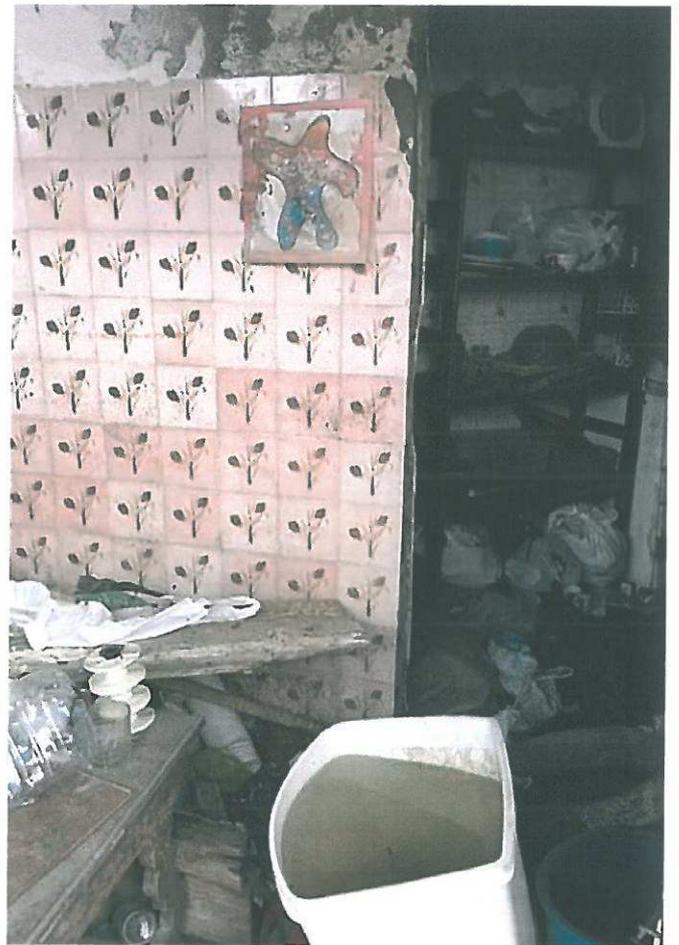
Digitally signed by TÂNIA ISABEL  
DOS REIS SERÓDIO  
GUERREIRO  
Date: 2019.12.18 14:34:08 +00:00  
Location: Portugal

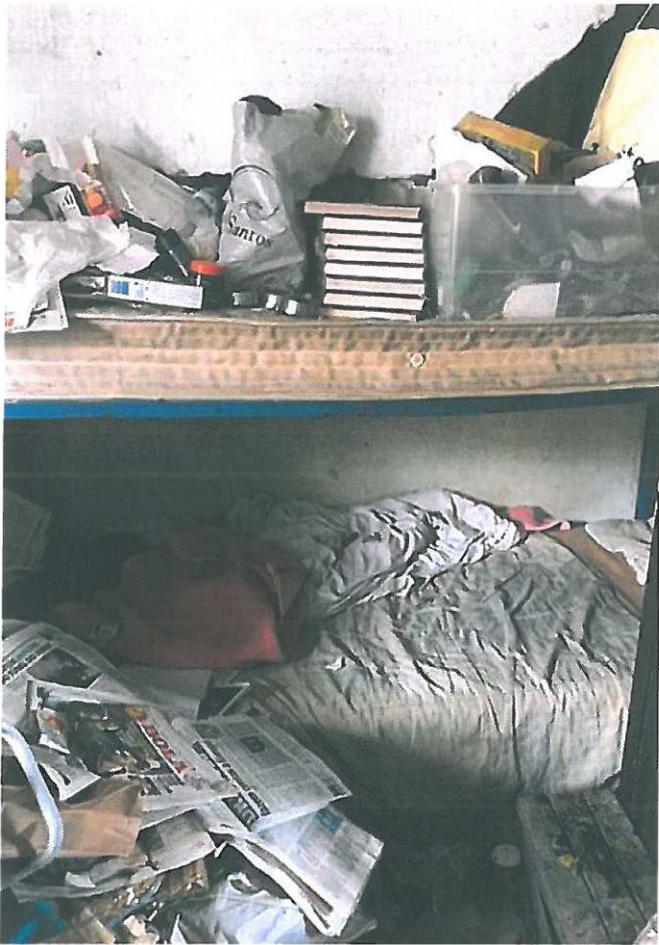
*Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autografa.*

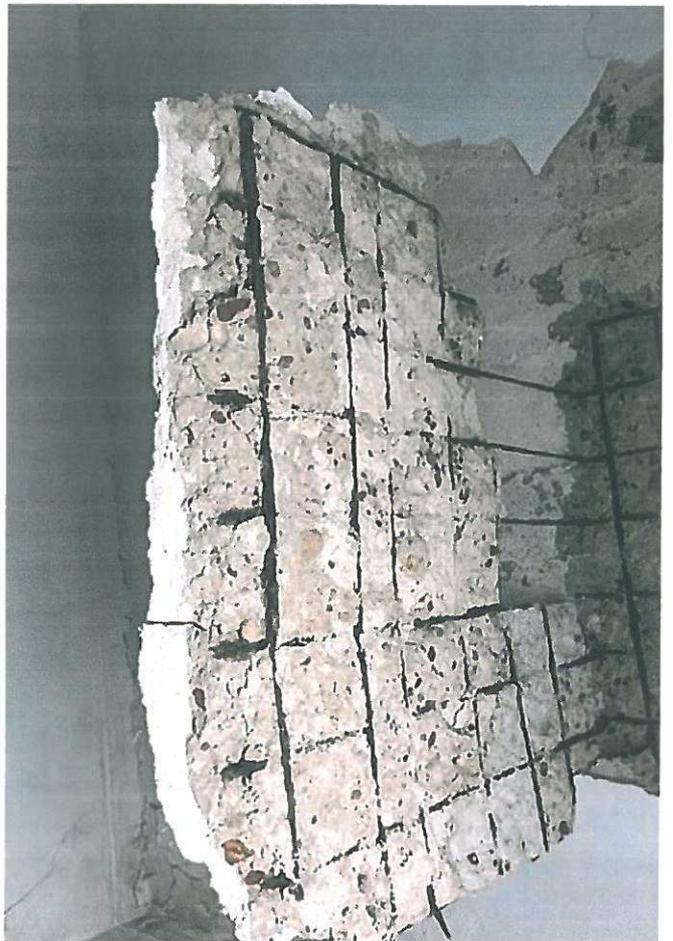
<sup>1</sup> Nos termos da Proposta n.º 48/2017, na Ata n.º 190 do Conselho de Administração da Fesnima, datado de 17 de novembro de 2017.

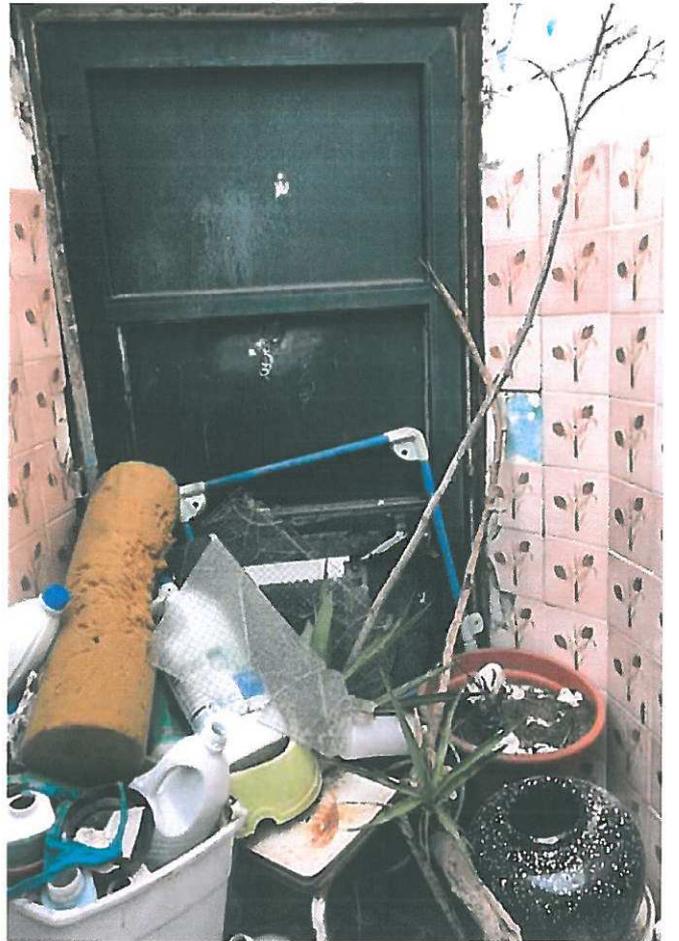
Lista Habitações T1 Disponíveis

N.º Hab.	Morada	Bairro	Tip.	Situação	Certificado Energético
466	Rua das Praíñas - Bl. 7 - 3º Esq.	Largo da Feira	T1	As obras ainda não estão terminadas	Sim
841	Rua da Armona Edif.1 Bloco.6 R/c Esq.	Rua da Armona	T1	As obras ainda não estão terminadas	Sim
868	Rua da Armona, Edifício 1 - Bloco 9 - R/C Ft.	Rua da Armona	T1	As obras já estão terminadas - Pronta a entregar	Sim
971	Loteam. Municipal dos Murtais - Bl. 9 - r/Cº Dto.	Murtals	T1	As obras ainda não estão terminadas	Sim













## PROPOSTA Nº 405/2019

### **Programa de Apoio ao Arrendamento Habitacional - 1ª e 2ª fases de candidaturas**

Considerando:

- o Regulamento do Programa de Apoio ao Arrendamento Habitacional, publicado no Diário da República, 2ª série - n.º 37 - 21 de fevereiro de 2018;
- que decorreram 2 períodos distintos de candidaturas, um em 2018 e outro em 2019;
- tendo-se constatado que os procedimentos foram aprovados por despacho do Sr. Presidente da Câmara e que, por lapso, não foram submetidos à aprovação do Órgão Executivo a abertura destes 2 períodos de candidaturas.

**Proponho que a Câmara Municipal delibere:**

- Ratificar os atos respeitantes à abertura dos períodos de candidatura ao Programa de Apoio ao Arrendamento Habitacional, que decorreram de 2 de maio a 1 de junho de 2018 e 1 de fevereiro a 1 de março de 2019.

Olhão, 18 de dezembro de 2019

A Vereadora



município de Olhão

*Elsa Parreir*

Digitally signed by ELSA MARIA  
DÁ SILVA NUNES PARREIRA  
Date: 2019.12.19 09:50:44  
+00:00  
Location: Portugal

---



## PROPOSTA N.º 407/2019

### Comparticipação Financeira nos Eventos Promovidos Pela Junta de Freguesia de Quelfes.

Considerando o pedido de apoio manifestado pela Junta de Freguesia de Quelfes para a realização de diversos eventos a promover por esta Autarquia Local, e melhor descritos no pedido ora em anexo.

Atendendo a que a realização destes eventos revelam interesse para o Município de Olhão por fomentarem uma maior aproximação dos Olhanenses a atividades culturais e lúdicas de proximidade que permitem melhor vivenciar a experiência de comunidade e do sentimento de ser de Olhão.

Recordando que a gestão dos recursos financeiros do Município tem que ser criteriosa e portanto atenta a elevados graus de eficácia e eficiência na atribuição de verbas para participar eventos realizados por outras entidades.

E considerando que é da competência do órgão executivo municipal, de acordo com o previsto na alínea o) do n.º 1 do art.º 33 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, *"Deliberar sobre as formas de apoio a entidades e organismos legalmente existentes, nomeadamente com vista à execução de obras ou à realização de eventos de interesse para o município, bem como à informação e defesa dos direitos dos cidadãos;"*.

Tenho desta forma a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere:

1. Aprovar a participação financeira nos eventos promovidos pela Junta de Freguesia de Quelfes, em 2019, nomeadamente no VI Festival de Acordeão de Olhão, no valor máximo de 2500€ (dois mil e quinhentos euros), no Festival Gastronómico, no valor máximo de 5000€ (cinco mil euros) e no ViV' Quelfes, no valor máximo de 7500€ (sete mil e quinhentos euros).



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

Olhão, 20 de Dezembro de 2019

O Presidente da Câmara

---

(António Miguel Ventura Pina)

**Município de Olhão**  
**Informação de Cabimento**  
**Plano Oficial de Contabilidade Autárquica - Pocal**

DELIB.: 12593MGD/2019

Orçamento para o ano de 2019		
Classificação Orgânica - 0103 Câmara Municipal		
Classificação Funcional -		
Classificação Económica - 04050102 Freguesias		
1	Dotação Inicial	550.000,00
2	Reforços / Anulações	32.000,00
3	Congelamentos / Descongelamentos	0,00
4 = 1 + 2 - 3	Dotação Corrigida	582.000,00
5	Cabimentos assumidos	551.653,17
6 = 4 - 5	Dotação Disponível	30.346,83
7	Cabimento relativo à despesa em análise	15.000,00
8 = 6 - 7	Saldo Residual	15.346,83
Data - 17-09-2019		

A Chefe da Divisão Financeira

---

**Município de Olhão**  
**Informação de Compromisso**  
**Plano Oficial de Contabilidade Autárquica - Pocal**  
OUTROS: 12593MGD/2019  
Nº Sequencial de Compromisso (Lei 8/2012): 17098/2019

Orçamento para o ano de 2019		
Classificação Orgânica - 0103 Câmara Municipal		
Classificação Funcional -		
Classificação Económica - 04050102 Freguesias		
1	Dotação Inicial	550.000,00
2	Reforços / Anulações	32.000,00
3	Congelamentos / Descongelamentos	0,00
4 = 1 + 2 - 3	Dotação Corrigida	582.000,00
5	Compromissos assumidos	551.653,17
6 = 4 - 5	Dotação Disponível	30.346,83
7	Compromisso relativo à despesa em análise	15.000,00
8 = 6 - 7	Saldo Residual	15.346,83
Data - 17-09-2019		

A Chefe da Divisão Financeira

---



## Declaração de Voto

*Proposta da Câmara Municipal N.º 407/2019*  
**“Comparticipação Financeira nos Eventos Promovidos  
pela Junta de Freguesia de Quelfes”**

**Os Vereadores eleitos pelo PPD/PSD, votam favoravelmente a presente proposta,** tendo em conta a estratégia do Município de Olhão em apoiar as Freguesias do Concelho, designadamente na organização das suas principais atividades e eventos, de modo a valorizar e promover junto dos olhanenses e daqueles que nos visitam o que de melhor se faz por cá.

Contudo, conforme os Vereadores eleitos pelo PSD têm vindo a defender na Câmara Municipal que a concessão de qualquer apoio por parte do Município deve estar devidamente justificada e ter por base uma avaliação do custo-benefício, nomeadamente a nível da dimensão do evento e do impacto sócio-económico e cultural que deverá ter junto da população, tornando o apoio o mais justo e transparente possível.

Contrariamente ao que seria expectável, a presente proposta da Junta de Freguesia de Quelfes, limita-se a apresentar uma listagem de atividades com os custos inerentes à sua organização, não sendo possível aferir a dimensão e o referido impacto das mesmas, ficando assim aquela avaliação ao critério de cada um, de uma forma quase empírica.

**Os Vereadores eleitos pelo PPD/PSD** propõem, assim que, no futuro, a Câmara Municipal solicite às Juntas de Freguesia maior assertividade nos pedidos de participação financeira solicitados ao Município, contribuindo assim para um maior rigor e transparência na atribuição dos apoios.

No seguimento da estratégia do Município em apoiar os eventos organizados pelas Juntas de Freguesia, propomos ainda que a União de Freguesias de Moncarapacho e Fuzeta também seja abrangida por este tipo de apoios, tendo em conta as inúmeras atividades que organiza, ao longo do ano, para além do Carnaval de Moncarapacho, o segundo maior evento do Concelho. De referir, que por desconhecermos as atividades organizadas pelo executivo da Freguesia de Olhão, não poderemos propor os referidos apoios para aquela Junta.

Por fim, **os Vereadores eleitos pelo PPD/PSD reafirmam** que são e sempre serão a favor do desenvolvimento sócio-económico e cultural e da necessidade de criar um Concelho mais competitivo, moderno e reconhecido pelos olhanenses e também por aqueles que nos visitam, onde as parcerias com as Juntas se assumem como uma importante alavanca nesse sentido.

Olhão, 27 de Dezembro de 2019

Os Vereadores eleitos pelo PPD-PSD na Câmara Municipal de Olhão,

(Luciano Jesus)

(Daniel Santana)



## PROPOSTA N.º 408/2019

### Comparticipação Financeira nos Eventos Promovidos Pela Junta de Freguesia de Pechão.

Considerando o pedido de apoio manifestado pela Junta de Freguesia de Pechão para a realização de diversos eventos a promover por esta Autarquia Local, e melhor descritos no pedido ora em anexo.

Atendendo a que a realização destes eventos revelam interesse para o Município de Olhão por fomentarem uma maior aproximação dos Olhanenses a atividades culturais e lúdicas de proximidade que permitem melhor vivenciar a experiência de comunidade e do sentimento de ser de Olhão.

Recordando que a gestão dos recursos financeiros do Município tem que ser criteriosa e portanto atenta a elevados graus de eficácia e eficiência na atribuição de verbas para participar eventos realizados por outras entidades.

E considerando que é da competência do órgão executivo municipal, de acordo com o previsto na alínea o) do n.º 1 do art.º 33 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, "*Deliberar sobre as formas de apoio a entidades e organismos legalmente existentes, nomeadamente com vista à execução de obras ou à realização de eventos de interesse para o município, bem como à informação e defesa dos direitos dos cidadãos;*".

Tenho desta forma a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere:



1. Aprovar a comparticipação financeira nos eventos promovidos pela Junta de Freguesia de Pechão, de 2019, no Festival do Folar e Festival do Acordeão, no valor máximo de 5000€ (cinco mil euros), no Programa de Animação de Verão, no valor máximo de 2000€ (dois mil euros), nas Festas Tradicionais de Pechão, no valor máximo de 4000€ (quatro mil euros) e na Feira de Natal e Festa de Natal, no valor máximo de 3000€ (três mil euros).
2. Aprovar a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 20 de Dezembro de 2019

O Presidente da Câmara

---

(António Miguel Ventura Pina)



**Junta de Freguesia de Pechão**

Concelho de Olhão

SAA

25559/2015

**Exmo(a). Senhor(a)**

Dr. António Pina

Presidente da Câmara Municipal de Olhão

Largo do Município

8700 OLHÃO

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

47/2019

Data

16/12/2019

**Assunto: PEDIDO DE APOIO**

No âmbito da política promovida por esta Autarquia para o desenvolvimento cultural, promoção de produtos regionais, artesanato, património e tradições, organiza a Junta de Freguesia de Pechão ao longo do ano um conjunto de eventos e atividades de elevada relevância para a freguesia de Pechão e concelho de Olhão, destacando-se os seguintes:

**Festival do Folar de Pechão** Desde 1998, O mais antigo festival do folar da região, onde os visitantes poderão descobrir novos sabores e novas receitas aliadas à tradicional confeção O Folar de Olhão, uma das 7 maravilhas de Portugal é o rei do Festival. Durante o certame estarão cerca de duas dezenas de produtores do tradicional Doce Pascal oriundos de vários concelhos algarvios. Aliado ao Festival do folar decorre o **Festival do Acordeão e Feira de artesanato**.

O **Programa de Animação de Verão** que engloba diferentes iniciativas ao longo dos meses de junho, julho e agosto. Destacando-se o **Danças ao Luar** que conta com a participação de cerca de 150 jovens bailarinos dos mais variados estilos, desde a dança clássica, Hip-pop, ballet, danças de salão e dança contemporânea; **A Gala de Jovens Talentos** onde os jovens olhanenses e algarvios mostram o que melhor sabem fazer, **Noite de Fado** no Largo da Igreja; entre outros eventos. Todo o programa de animação de verão decorre no largo da Igreja de Pechão monumento classificado.

**Festas Tradicionais de Pechão em honra de São Bartolomeu e Comemorações do Dia da Freguesia, dia 24 de agosto.** As festas tradicionais acontecem há várias dezenas de anos e continua a ser um ponto de encontro entre os habitantes de Pechão e as dezenas de família de emigrantes que regressam a Portugal oriundos dos mais variados países para passar as merecidas férias. A freguesia de Pechão comemora em 2019, 426 anos desde que é capital de freguesia.

A **Feira de Natal de Pechão** começa a ser uma referência na região. Cerca de 45 artesãos e pequenos produtores de doçaria de Natal aliados a um vasto programa de animação acolheram centenas de visitantes.



**Junta de Freguesia de Pechão**

Concelho de Olhão

A **Festa de Natal** para as crianças da freguesia junta os cerca de 150 alunos da freguesia de Pechão numa tarde de animação em que todos apresentam aos seus pais e familiares o trabalho que realizam ao longo do ano e que preparam para a época natalícia.

Pelo acima exposto, vimos por este meio solicitar a V. Ex. apoio financeiro para o desenvolvimento, promoção e organização dos eventos apresentados de acordo com a tabela seguinte:

<b>Evento</b>	<b>Orçamento</b>
<b>Festival do Folar e Festival do Acordeão</b>	<b>5000 euros</b>
<b>Programa de Animação de Verão</b>	<b>2000 euros</b>
<b>Festas Tradicionais de Pechão</b>	<b>4000 euros</b>
<b>Feira de Natal e Festa de Natal</b>	<b>3000 euros</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15000 euros</b>

Sem outro assunto de momento, esperando o melhor acolhimento por parte de V, Ex.

Com os melhores cumprimentos,

*O Presidente da Junta de Freguesia,*

Paulo Vasco Dias Salero

PC

**Município de Olhão**  
**Informação de Cabimento**  
Plano Oficial de Contabilidade Autárquica - Pocal  
DESP.: 25559MGD/2019

Orçamento para o ano de 2019		
Classificação Orgânica - 0103 Câmara Municipal		
Classificação Funcional -		
Classificação Económica - 04050102 Freguesias		
1	Dotação Inicial	550 000,00
2	Reforços / Anulações	32 000,00
3	Congelamentos / Descongelamentos	0,00
4 = 1 + 2 - 3	Dotação Corrigida	582 000,00
5	Cabimentos assumidos	566 653,17
6 = 4 - 5	Dotação Disponível	15 346,83
7	Cabimento relativo à despesa em análise	15 000,00
8 = 6 - 7	Saldo Residual	346,83
Data - 17-12-2019		

A Chefe da Divisão Financeira

---

**Município de Olhão**  
**Informação de Compromisso**  
**Plano Oficial de Contabilidade Autárquica - Pocal**  
OUTROS: 25559MGD/2019  
Nº Sequencial de Compromisso (Lei 8/2012): 17333/2019

Orçamento para o ano de 2019		
Classificação Orgânica - 0103 Câmara Municipal		
Classificação Funcional -		
Classificação Económica - 04050102 Freguesias		
1	Dotação Inicial	550 000,00
2	Reforços / Anulações	32 000,00
3	Congelamentos / Descongelamentos	0,00
4 = 1 + 2 - 3	Dotação Corrigida	582 000,00
5	Compromissos assumidos	566 653,09
6 = 4 - 5	Dotação Disponível	15 346,91
7	Compromisso relativo à despesa em análise	15 000,00
8 = 6 - 7	Saldo Residual	346,91
Data - 17-12-2019		

A Chefe da Divisão Financeira

---



## Declaração de Voto

*Proposta da Câmara Municipal N.º 408/2019*  
**“Comparticipação Financeira nos Eventos Promovidos  
pela Junta de Freguesia de Pechão”**

**Os Vereadores eleitos pelo PPD/PSD, votam favoravelmente a presente proposta,** tendo em conta a estratégia do Município de Olhão em apoiar as Freguesias do Concelho, designadamente na organização das suas principais atividades e eventos, de modo a valorizar e promover junto dos olhanenses e daqueles que nos visitam o que de melhor se faz por cá.

Contudo, conforme os Vereadores eleitos pelo PSD têm vindo a defender na Câmara Municipal que a concessão de qualquer apoio por parte do Município deve estar devidamente justificada e ter por base uma avaliação do custo-benefício, nomeadamente a nível da dimensão do evento e do impacto sócio-económico e cultural que deverá ter junto da população, tornando o apoio o mais justo e transparente possível.

Contrariamente ao que seria expectável, a presente proposta da Junta de Freguesia de Pechão, limita-se a apresentar uma listagem de atividades com os custos inerentes à sua organização, não sendo possível aferir a dimensão e o referido impacto das mesmas, ficando assim aquela avaliação ao critério de cada um, de uma forma quase empírica.

**Os Vereadores eleitos pelo PPD/PSD** propõem, assim que, no futuro, a Câmara Municipal solicite às Juntas de Freguesia maior assertividade nos pedidos de participação financeira solicitados ao Município, contribuindo assim para um maior rigor e transparência na atribuição dos apoios.

No seguimento da estratégia do Município em apoiar os eventos organizados pelas Juntas de Freguesia, propomos ainda que a União de Freguesias de Moncarapacho e Fuzeta também seja abrangida por este tipo de apoios, tendo em conta as inúmeras atividades que organiza, ao longo do ano, para além do Carnaval de Moncarapacho, o segundo maior evento do Concelho. De referir, que por desconhecermos as atividades organizadas pelo executivo da Freguesia de Olhão, não poderemos propor os referidos apoios para aquela Junta.

Por fim, **os Vereadores eleitos pelo PPD/PSD reafirmam** que são e sempre serão a favor do desenvolvimento sócio-económico e cultural e da necessidade de criar um Concelho mais competitivo, moderno e reconhecido pelos olhanenses e também por aqueles que nos visitam, onde as parcerias com as Juntas se assumem como uma importante alavanca nesse sentido.

Olhão, 27 de Dezembro de 2019

Os Vereadores eleitos pelo PPD-PSD na Câmara Municipal de Olhão,

(Luciano Jesus)

(Daniel Santana)



## PROPOSTA N.º 409/2019

### Aprovação do Protocolo de Entrega da Gestão do Realizado no Âmbito da Empreitada de Requalificação Urbana e Ambiental do Troço da Avenida 5 de Outubro – Olhão, ao Município de Olhão

Considerando o teor do ofício enviado pela Comissão Liquidatária da Sociedade Polis Litoral Ria Formosa, ora em anexo, no qual propõe a celebração de um protocolo de entrega da obra realizada no âmbito da “Empreitada de Requalificação Urbana e Ambiental do Troço da Avenida 5 de Outubro – Olhão”.

Atendendo a que é do imperioso interesse público que as obras realizadas neste espaço público sejam entregues ao Município de Olhão para que este possa gerir da melhor forma esta infraestrutura essencial à cidade de Olhão e criar as melhores condições para a colocar ao serviço dos Olhanenses.

E considerando que é da competência do órgão executivo municipal, de acordo com o previsto na alínea j) do n.º 1 do art.º 33 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, “*Aceitar doações, legados e heranças a benefício de inventário*” e também, de acordo com o previsto na alínea r) do n.º 1 do art.º 33 do mesmo diploma legal, “*Colaborar no apoio a programas e projetos de interesse municipal, em parceria com entidades da administração central;*”.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere:

1. Aprovar o Protocolo de Entrega, em anexo, da obra realizada no âmbito da “*Empreitada de Requalificação Urbana e Ambiental do Troço da Avenida 5 de Outubro – Olhão*”, ao abrigo do disposto nas alíneas j) e r) do n.º 1 do art.º 33 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.



2. Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no n.º 3 e para os efeitos do preceituado no n.º 4 do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 20 de Dezembro de 2019

O Presidente da Câmara Municipal

---

(António Miguel Ventura Pina)

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Olhão  
Largo Sebastião Martins Mestre  
8700-349 Olhão

Registada c/ AR

VI ref. Your ref.	VI data Your date	N/ ref. Our ref.	Data Date
		101.19.CT0343/JAP.gg	2019-12-03

ASSUNTO: REQUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL DE TROÇO DA AV. 5 DE OUTUBRO - OLHÃO – COMPILAÇÃO TÉCNICA E PROTOCOLO DE ENTREGA DA OBRA

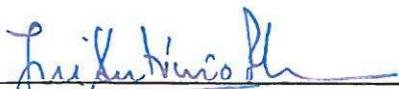
No âmbito das suas competências, determinadas pelo Programa Polis Litoral Ria Formosa – Operação Integrada de Requalificação e Valorização da Ria Formosa, dentro do quadro de intervenção determinado pelo Plano Estratégico da Intervenção de Valorização e Requalificação da Ria Formosa e das opções do accionista Município de Olhão, esta Sociedade executou a empreitada de requalificação urbana e ambiental de troço da Av. 5 de Outubro – Olhão.

Tratando-se do usufruto de um espaço público, e uma vez que a Sociedade Polis Litoral Ria Formosa não dispõe de capacidade ou autonomia para assegurar a respectiva gestão, operação, limpeza e manutenção, competirá ao Município de Olhão a responsabilidade, enquanto órgão executivo, pela gestão futura do legado deixado no seu concelho por esta Sociedade.

Não se pretendendo criar nenhum facto que condicione, limite ou antecipe a livre deliberação que, a seu tempo, os accionistas da Sociedade Polis Litoral Ria Formosa tomarão quanto à partilha do seu património há, contudo, todo o interesse em continuar a proporcionar/disponibilizar aos utentes da obra o seu usufruto, pelo que se pretende proceder à entrega da obra e respectiva documentação técnica ao Município, tendo em vista a gestão da sua utilização pela população.

Para esse efeito, junto se anexa, em suporte informático, compilação técnica da obra e minuta de protocolo de entrega da obra ao Município de Olhão, cuja apreciação solicitamos com a maior brevidade possível.

Com os melhores cumprimentos,

  
José António Pacheco  
(Presidente da Comissão Liquidatária)

Anexo: o referido

Supporte informático  
Recebido em GAD  
05.12.2019  
JP



**RIA FORMOSA  
POLIS LITORAL**

REQUALIFICAÇÃO E VALORIZAÇÃO  
DA ORLA COSTEIRA

**PROCOLO DE ENTREGA  
DA GESTÃO DO REALIZADO NO ÂMBITO DA  
EMPREITADA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL  
DE TROÇO DA AV. 5 DE OUTUBRO – OLHÃO  
AO MUNICÍPIO DE OLHÃO**

**PROCOLO Nº 101/19/00\_**

**DEZEMBRO 2019**



## PROTOCOLO

### ENTRE

Município de Olhão, doravante designado Município, pessoa colectiva de direito público, com o número de identificação fiscal xxx xxx xxx, com sede no Largo Sebastião Martins Mestre, em Olhão, representada por António Pina, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Olhão, com poderes para o acto,

e

Polis Litoral Ria Formosa – Sociedade para a Requalificação e Valorização da Ria Formosa, S.A. (em liquidação), doravante designada como Sociedade Polis Litoral Ria Formosa, pessoa colectiva n.º 508 683 424, com sede no Chalet João Lúcio, Pinheiros de Marim, Olhão, neste acto representada por José António Pacheco, na qualidade de Presidente da Comissão Liquidatária,

Ambos designados “Partes”.

### CONSIDERANDO:

- A) Que a Sociedade Polis Litoral Ria Formosa é a entidade a quem, no âmbito do Polis Litoral Ria Formosa – Operação Integrada de Requalificação e Valorização da Ria Formosa, incumbe a responsabilidade pela gestão, coordenação e execução do investimento a realizar naquela área de intervenção, nos termos definidos no respetivo plano estratégico;
- B) Que a Sociedade Polis Litoral Ria Formosa prossegue as suas atividades em torno dos seguintes eixos estratégicos:
  - a) Eixo 1 — Preservar o património ambiental e paisagístico — agrega os projectos que visam a minimização da erosão costeira, garantindo assim a preservação do sistema lagunar e a minimização de situações de risco de pessoas e bens, bem como a requalificação e renaturalização de áreas degradadas fundamentais para o equilíbrio biofísico da Ria Formosa — *zona costeira preservada*;
  - b) Eixo 2 — Qualificar a interface ribeirinha — agrega as intervenções de qualificação do território, centrada na criação e melhoria das condições de base que permitam a vivência da Ria e das cidades que a envolvem — *zona costeira vivida*;

- c) c) Eixo 3 — Valorizar os recursos como factor de competitividade — agrega um conjunto de projectos que permitam valorizar e potenciar os recursos da Ria, garantindo uma posição de destaque da Ria Formosa no contexto da região em que se insere — zona costeira de recursos.
- C) O relevante interesse público nacional da realização das intervenções aprovadas ao abrigo do Programa Polis Litoral Ria Formosa – Operação Integrada de Requalificação e Valorização da Ria Formosa, objecto da Sociedade Polis Litoral Ria Formosa;
- D) Que no âmbito do Programa Polis Litoral Ria Formosa – Operação Integrada de Requalificação e Valorização da Ria Formosa foi a Sociedade Polis Litoral Ria Formosa incumbida da gestão e coordenação do investimento a realizar na zona de intervenção delineada;
- E) Que, para o efeito, a Sociedade Polis Litoral Ria Formosa executou a empreitada de requalificação urbana e ambiental de troço da Av. 5 de Outubro – Olhão, no âmbito da intervenção Polis Litoral Ria Formosa;
- F) Que, dadas as características da zona intervencionada e o manifesto interesse e necessidade da sua entrada em funcionamento, a “OBRA” já se encontra em utilização,
- G) Que, não dispondo a Sociedade Polis Litoral Ria Formosa de capacidade ou autonomia para assegurar a gestão, operação, limpeza e manutenção, e tratando-se do usufruto de um espaço público, competirá ao Município, através da Câmara Municipal de Olhão, enquanto órgão executivo, tais responsabilidades, dentro do quadro de gestão futura do legado deixado no seu concelho pela Sociedade Polis Litoral Ria Formosa após a extinção desta;
- H) Que, não se pretendendo criar nenhum facto que condicione, limite ou antecipe a livre deliberação que, a seu tempo, os Accionistas da Sociedade Polis Litoral Ria Formosa tomarão quanto à partilha do seu património há, contudo, todo o interesse em continuar a proporcionar/disponibilizar aos utentes da “OBRA” o seu usufruto;
- I) Que, através da carta refª 101.19.CT0xxx/JAP.gg, de 03 de Dezembro de 2019, a Sociedade Polis Litoral Ria Formosa procedeu à entrega da documentação técnica da “OBRA” ao Município tendo em vista a gestão da sua utilização pela população;
- J) Que a Comissão Liquidatária da Sociedade Polis Litoral Ria Formosa, em reunião de 03 de Dezembro de 2019, aprovou este Protocolo;
- K) Que a Câmara Municipal de Olhão, ao abrigo da alínea r) do nº 1 do Artº 33º da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, em reunião de [dia] de [mês] de 2019, aprovou este Protocolo.



Nestes termos as Partes acordam reciprocamente o seguinte:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

*(Objeto e Âmbito do Protocolo)*

1. Através do presente protocolo a Sociedade Polis Litoral Ria Formosa, S.A. entrega ao Município a gestão do realizado no âmbito da empreitada de requalificação urbana e ambiental de troço da Av. 5 de Outubro – Olhão, no âmbito da intervenção Polis Litoral Ria Formosa, bem como a responsabilidade pela sua limpeza, manutenção e vigilância;
2. Para o efeito do mencionado em 1. a Sociedade Polis Litoral Ria Formosa, S.A. entregará ao Município a respectiva documentação técnica com vista à utilização da "OBRA", nas condições constantes deste Protocolo, abaixo indicada, que ficará a fazer parte integrante do mesmo:  

ANEXO 1: Compilação Técnica, que inclui as Fichas Técnicas e as Telas Finais do Projeto de Execução, bem como o auto de recepção provisória total, que aqui se dá por integralmente reproduzida;
3. Na contingência da Sociedade Polis Litoral Ria Formosa, S.A. ser extinta no período entre a recepção provisória e a recepção definitiva da obra, e sem que se pretenda criar qualquer facto que condicione, limite ou antecipe a livre deliberação que, a seu tempo, os Accionistas tomarão quanto à partilha do seu património, o Município assumirá as responsabilidades decorrentes dessa partilha, por cessão da posição contratual da Sociedade, o mesmo se aplicando à libertação progressiva da caução, que será processada nos termos estabelecidos pelo Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de Janeiro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei nº 111-B/2017, de 31 de Agosto;
4. O Município obriga-se a participar activa e empenhadamente no cumprimento deste Acordo e a usar todos os seus meios, equipamentos, recursos, competências, pessoal e experiência no sentido do seu eficiente cumprimento.

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

*(Encargos)*

1. O Município compromete-se a suportar todos os encargos financeiros respeitantes à gestão, operação, limpeza e manutenção da "OBRA".

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

*(Direitos e Obrigações)*

1. Os direitos e obrigações emergentes deste Protocolo não podem ser transmitidos ou cedidos a terceiros, total ou parcialmente, sem o prévio consentimento por escrito das Partes.

### **CLÁUSULA QUARTA**

*(Acompanhamento)*

1. O acompanhamento da execução do objeto deste Protocolo é efetuado por representantes das Partes a designar no prazo de 8 (oito) dias após a data da assinatura do Protocolo, garantindo-se desta forma uma maior eficiência e fiabilidade na matéria acordada

### **CLÁUSULA QUINTA**

*(Alterações)*

1. O presente Protocolo só poderá ser alterado por acordo escrito assinado por todas as Partes.

### **CLÁUSULA SEXTA**

*(Comunicações)*

1. As comunicações a efectuar pelas Partes, nos termos do presente Protocolo, poderão ser efetuadas por entrega pessoal ao(s) interlocutor(s) designados por cada uma das Partes ou por qualquer meio de transmissão escrita ou eletrónica de dados, a acordar entre as Partes em conformidade com o disposto na cláusula quarta deste Protocolo.

### **CLÁUSULA SÉTIMA**

*(Vigência)*

1. O presente Protocolo entra em vigor na data da sua assinatura e cessa na data de extinção da Sociedade Polis Litoral Ria Formosa.

Feito em duplicado, um original para cada uma das partes signatárias, aos [dias] de [mês] de 2019.

Presidente da Comissão Liquidatária da Polis Litoral Ria Formosa, S.A.

\_\_\_\_\_  
(José António Pacheco)

Presidente da Câmara Municipal de Olhão

\_\_\_\_\_  
(António Pina)



**ANEXO 1**  
COMPILAÇÃO TÉCNICA  
(QUE AQUI SE DÁ COMO INTEGRALMENTE REPRODUZIDA)

MINUTA

Exmo. Senhor Presidente do Município de Olhão  
Município de Olhão  
Largo Sebastião Martins Mestre  
8700-349 OLHÃO

**SUA REFERÊNCIA**

**SUA COMUNICAÇÃO**

**NOSSA REFERÊNCIA**  
Of. n.º 14067

**DATA**  
14/11/2019

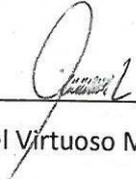
**ASSUNTO:** Relatório de Execução Orçamental - 3.º trimestre 2019.

Exmo. Senhor Presidente do Município de Olhão,

Nos termos do artigo 42º da Lei n.º 50/2012 de 31 de Agosto, encarrega-me o Presidente do Conselho de Administração da Ambiolhão, E.M., de remeter a V/Exa. o relatório de execução referente ao 3.º trimestre de 2019. O presente relatório de execução foi aprovado, conforme deliberação do Conselho de Administração de 25/10/2019.

Com os meus cumprimentos,

Diretor Administrativo e Financeiro



---

(Nuno Miguel Virtuoso Mateus Pinto)





ambiolhãO

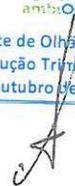


**ambiolhãO**

EMPRESA MUNICIPAL DE AMBIENTE DE OLHÃO, EM

**RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL**  
**3º TRIMESTRE 2019**





## EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

3º TRIMESTRE 2019

*Nos termos do artigo 42º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, na sua redação atual (Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro, das demais disposições previstas no Código das Sociedades Comerciais e Estatutos da Ambiolhão E.M., vem o Conselho de Administração, apresentar o Relatório de Execução Orçamental referente ao*

*3º trimestre de 2019*



## 1. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Durante o terceiro trimestre foram desenvolvidas atividades nos seguintes âmbitos:

- - Distribuição de água para consumo doméstico e outros – abastecimento de água “em baixa”;
- - Recolha e drenagem de águas residuais urbanas – saneamento de águas residuais “em baixa”;
- - Recolha e transporte de resíduos urbanos a destino final – gestão de resíduos urbanos “em baixa”.

Para além das áreas citadas, a AMBIOLHÃO, E.M. prestou, no âmbito de contratos-programa celebrados com a Câmara Municipal de Olhã, outros serviços conexos, nomeadamente:

- ✓ - Higiene e limpeza de espaços públicos do concelho;
- ✓ - Limpeza de praias e outras atividades de gestão de zonas balneares;
- ✓ - Controlo de pragas urbanas;
- ✓ - Limpeza, desobstrução e manutenção de linhas de água;
- ✓ - Desmatação de espaços públicos e recolha dos detritos resultantes;
- ✓ - Gestão dos sistemas de drenagem de águas pluviais;
- ✓ - Reparação, instalação e manutenção de redes de águas e esgotos em edifícios e eventos municipais.

No âmbito das suas áreas de atividade, a AMBIOLHÃO, E.M. articula as suas ações com as entidades gestoras dos sistemas "em alta" de abastecimento de água e saneamento – Águas do Algarve, S.A. e de gestão de resíduos – ALGAR, S.A..

Os serviços prestados pela empresa são regulados pela Entidade Reguladora dos Serviços de Águas e Resíduos – ERSAR, que tutela este setor de atividade.

## 2. INFORMAÇÃO FINANCEIRA

### 2.1 Demonstração de Resultados

Prosseguindo-se os princípios orientadores enunciados em sede de orçamento, apresenta-se de acordo com os registos contabilísticos com reporte a 30/09/2019, a demonstração de resultados por natureza.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS				
RENDIMENTOS E GASTOS	30/09/2019	30/09/2018	Var. Valor	Var. (%)
Vendas	1 910 765	1 744 368	166 397	9,54%
Serviços Prestados	7 025 360	6 652 389	372 971	5,61%
Subsídios à exploração	0	22 487	-22 487	-100,00%
Custos das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-1 723 770	-1 596 696	-127 075	7,96%
Fornecimentos e serviços externos	-3 561 605	-3 395 093	-166 511	4,90%
Gastos com o pessoal	-2 586 998	-2 488 341	-98 656	3,96%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-15 399	-19 687	4 288	-21,78%
Outros rendimentos e ganhos	367 319	99 226	268 093	270,19%
Outros gastos e perdas	-63 405	-54 231	-9 174	16,92%
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos</b>	<b>1 352 268</b>	<b>964 423</b>	<b>387 845</b>	<b>40,22%</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-571 399	-517 679	-53 720	10,38%
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>780 869</b>	<b>446 744</b>	<b>334 125</b>	<b>74,79%</b>
Juros e gastos similares suportados	-182 914	-133 715	-49 199	36,79%
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>597 954</b>	<b>313 028</b>	<b>284 926</b>	<b>91,02%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-125 570	-65 736	-59 834	91,02%
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>472 384</b>	<b>247 292</b>	<b>225 092</b>	<b>91,02%</b>

O CONTABILISTA CERTIFICADO



A ADMINISTRAÇÃO



Comparativamente com o período homólogo de 2018, a empresa apresenta neste terceiro trimestre um EBITDA superior em cerca de 40,22 %. (387.845 Eur), tendência igualmente verificada ao nível dos resultados operacionais e resultado líquido do período, cujo aumento ascendeu a 334.125 Eur e 225.092 Eur, respetivamente e cuja evolução positiva decorre essencialmente do reconhecimento contabilístico do perdão de juros da dívida no montante de 206.129 Eur, já mencionado no relatório de execução do 1º semestre. De registo, a variação ao nível das vendas e serviços prestados, variação que resulta essencialmente do aumento do volume de água vendida em cerca de 6,9% comparativamente com igual período de 2018, e

consequente impacto na variação do custo das mercadorias vendidas e fornecimentos e serviços externos, nomeadamente no que respeita ao volume de água comprada e águas residuais entregues em Alta. Também de evidenciar o aumento dos gastos de conservação e reparação da frota automóvel, particularmente nos veículos afetos ao serviço de recolha de resíduos urbanos (chassi, compactadores e gruas), cujo aumento representa cerca de 61% do aumento verificado nos gastos em fornecimentos e serviços externos.

## 2.2 Evolução da Execução Orçamental

Para uma melhor análise comparativa dos resultados, preparou-se a demonstração de resultados por natureza, com o comparativo entre os valores orçamentados e executados no período em análise:

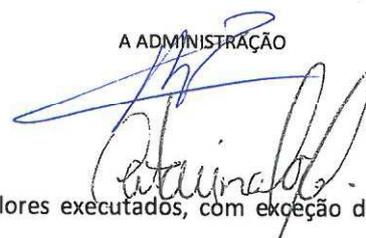
### EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

RENDIMENTOS E GASTOS	Orçamento Anual IGP 2019	Execução 3º Trimestre 2019	% Execução
Vendas	2 383 443	1 910 765	80,17%
Serviços Prestados	9 117 530	7 025 360	77,05%
Subsídios à exploração	39 223	0	0,00%
Custos das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-2 132 845	-1 723 770	80,82%
Fornecimentos e serviços externos	-4 728 552	-3 561 605	75,32%
Gastos com o pessoal	-3 581 076	-2 586 998	72,24%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-26 031	-15 399	59,16%
Outros rendimentos e ganhos	149 805	367 319	245,20%
Outros gastos e perdas	-74 735	-63 405	84,84%
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos</b>	<b>1 146 763</b>	<b>1 352 268</b>	<b>117,92%</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-740 259	-571 399	77,19%
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>406 504</b>	<b>780 869</b>	<b>192,09%</b>
Juros e gastos similares suportados	-240 171	-182 914	76,16%
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>166 333</b>	<b>597 954</b>	<b>359,49%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-34 930	-125 570	359,49%
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>131 403</b>	<b>472 384</b>	<b>359,49%</b>

O CONTABILISTA CERTIFICADO



A ADMINISTRAÇÃO



Da análise comparativa dos valores previstos em orçamento face aos valores executados, com exceção do atrás evidenciado relativamente ao perdão dos juros da dívida, verificamos que a execução orçamental está dentro dos parâmetros estimados para este trimestre, inexistindo situações que mereçam maior referência.

### 3. SITUAÇÃO PATRIMONIAL

A situação patrimonial da empresa está devidamente refletida no seu balanço, apurando-se da comparação com o exercício económico de 2019, que a empresa continua a sua consolidação económico-financeira.

RUBRICAS	PERÍODO	
	30/09/2019	31/12/2018
<b>BALANÇO</b>		
<b>ATIVO</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	21 106 377	21 138 694
Outros investimentos financeiros	18 743	13 968
	<b>21 125 120</b>	<b>21 152 661</b>
<b>Ativo Corrente</b>		
Inventários	100 941	93 855
Clientes	1 050 029	842 662
Estado e outros entes públicos	62 104	
Outros créditos a receber	5 490 565	5 283 229
Diferimentos	44 139	13 200
Caixa e depósitos bancários	218 059	170 161
	<b>6 903 734</b>	<b>6 403 107</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>28 028 854</b>	<b>27 555 769</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>		
<b>Capital Próprio</b>		
Capital subscrito	10 943 618	10 943 618
Reservas legais	47 399	28 320
Resultados transitados	425 942	254 228
Ajustamentos/outras variações no capital próprio	3 241 727	3 201 333
Resultado líquido do período	472 384	190 794
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>15 131 070</b>	<b>14 618 292</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Financiamentos obtidos	6 881 938	6 021 131
Outras dívidas a pagar	1 960 863	2 594 493
	<b>8 842 801</b>	<b>8 615 624</b>
<b>Passivo Corrente</b>		
Fornecedores	1 465 446	2 736 595
Estado e outros entes públicos	208 416	114 370
Financiamentos obtidos	1 593 369	663 445
Outras dívidas a pagar	787 455	806 613
Diferimentos	297	830
	<b>4 054 983</b>	<b>4 321 853</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>12 897 784</b>	<b>12 937 477</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>	<b>28 028 854</b>	<b>27 555 769</b>

O CONTABILISTA CERTIFICADO



A ADMINISTRAÇÃO



#### 4. TESOURARIA

A informação dos fluxos de caixa permite-nos identificar as origens e as aplicações dos meios monetários que coube à empresa gerir, no decurso do 3º trimestre de 2019.

	30/09/2019	31/12/2018
<b>DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA</b>		
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Recebimentos de clientes	10 581 451	13 022 244
Pagamentos a fornecedores	-6 066 769	-8 865 403
Pagamentos ao pessoal	-2 507 875	-3 353 955
Caixa gerada pelas operações	2 006 808	802 886
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-36 055	-90 792
Outros recebimentos/pagamentos	-548 845	-386 353
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais (1)</b>	<b>1 421 907</b>	<b>325 741</b>
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis	-545 544	-3 096 465
Investimentos financeiros	-4 776	-3 702
	-550 320	-3 100 167
Recebimentos provenientes de:		
Ativos fixos tangíveis	707	9 477
Investimentos Financeiros	89 356	
Subsídios ao investimento		
Juros e rendimentos similares		
	90 062	9 477
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento (2)</b>	<b>-460 258</b>	<b>-3 090 690</b>
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Recebimentos provenientes de:		
Financiamentos obtidos	0,00	2 396 250
Realização de capital e de outros instrumentos de capital próprio		
	0,00	2 396 250
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos	-730 837	-89 614
Juros e gastos similares	-182 914	-214 295
Dividendos		
	-913 751	-303 909
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento (3)</b>	<b>-913 751</b>	<b>-2 092 341</b>
<b>Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)</b>	<b>47 898</b>	<b>- 672 608</b>
<b>Efeito das diferenças de câmbio</b>		
<b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>	<b>170 161</b>	<b>842 769</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	<b>218 059</b>	<b>170 161</b>

O CONTABILISTA CERTIFICADO



A ADMINISTRAÇÃO



## 5. EQUILÍBRIO FINANCEIRO

Pela análise às demonstrações financeiras, e no que respeita ao equilíbrio financeiro a que se refere a Lei 50/2012, verifica-se que os resultados da empresa apresentam uma evolução positiva, e de acordo com os valores orçados para o exercício económico de 2019.

## 6. CONTRATAÇÃO PÚBLICA

A Ambiolhão tem cumprido os procedimentos de contratação pública de acordo com a legislação em vigor.

Olhão, 30 de outubro de 2019

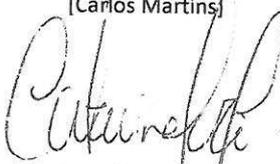
**O Conselho de Administração**



Presidente do Conselho de Administração  
[António Pina]



Vogal do Conselho de Administração  
[Carlos Martins]



Vogal do Conselho de Administração:  
[Catarina Poço]

