

Implementação de Um Núcleo de Desenvolvimento Turístico

Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal

CONCURSO PÚBLICO



Termos de Referência

Programa de Procedimento

Caderno de Encargos / Anexos

Outubro 2015

ÍNDICE

PARTE I – TERMOS DE REFERÊNCIA.....	4
1. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO.....	4
2. OBJECTIVO.....	4
3. ENQUADRAMENTO FACE AO PROT ALGARVE E AO PDM DE OLHÃO.....	8
4. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE OLHÃO.....	10
4.1. BREVE CARACTERIZAÇÃO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO.....	10
4.2. BREVE CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-ECONÓMICA.....	12
4.3. BREVE CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL.....	13
PARTE II – PROGRAMA DE PROCEDIMENTO.....	2
1. IDENTIFICAÇÃO DO CONCURSO.....	2
2. ENTIDADE ADJUDICANTE.....	3
3. DISPOSIÇÕES POR QUE SE REGE O PROCEDIMENTO.....	3
4. JÚRI DO PROCEDIMENTO.....	3
5. ESCLARECIMENTOS E RECTIFICAÇÕES.....	4
6. CONCORRENTES.....	4
7. IMPEDIMENTOS.....	5
8. PEÇAS DO PROCEDIMENTO.....	6
9. PROPOSTA.....	7
10. PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS.....	7
11. DOCUMENTOS QUE INSTRUEM A PROPOSTA.....	7
12. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS.....	13
13. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS VARIANTES.....	14
14. PRAZO DA OBRIGAÇÃO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS.....	14
15. ACTO PÚBLICO.....	14
16. FORMALIDADES DO ACTO PÚBLICO.....	14
17. ESCLARECIMENTOS SOBRE AS PROPOSTAS.....	15
18. NOTIFICAÇÃO DA DECISÃO.....	15
19. CRITÉRIO DE SELECÇÃO DAS PROPOSTAS.....	16
20. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO.....	17
21. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS ADMITIDAS.....	17
22. APRECIÇÃO DAS PROPOSTAS E RELATÓRIO DE QUALIFICAÇÃO.....	18
23. CONSULTA PÚBLICA DAS PROPOSTAS.....	19
24. AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS ADMITIDAS.....	19
25. DELIBERAÇÃO FINAL.....	20
26. FUNÇÃO DAS CAUÇÕES.....	20
27. PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO PROVISÓRIA.....	20
28. PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO DEFINITIVA.....	21
29. MODO DE PRESTAÇÃO DAS CAUÇÕES (PROVISÓRIA E DEFINITIVA).....	21
30. NÃO PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO.....	21
31. FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE PLANEAMENTO.....	21
32. CONTEÚDO DO CONTRATO DE PLANEAMENTO.....	22
33. FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO.....	22
34. CONTEÚDO DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO.....	22
ANEXO I	
Modelo de declaração.....	25
ANEXO II	
Modelo de declaração.....	28
ANEXO III	

Modelo de garantia bancária / seguro de caução	30
ANEXO IV	
Modelo de avaliação das propostas	31
ANEXO V	
Conteúdo do Estudo Prévio do Plano de Pormenor a elaborar no Quadro da proposta de PAT.....	35
PARTE III – CADERNO DE ENCARGOS.....	2
1. OBJECTO DO PROCEDIMENTO	2
2. PRINCÍPIOS GERAIS	2
3. NORMAS APLICÁVEIS	2
4. FASES DE DESENVOLVIMENTO DO PROCESSO DE CONCRETIZAÇÃO DO NDT	3
5. PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO DO NDT	3
6. PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DOS PROMOTORES URBANÍSTICOS	3
7. DEVERES DO MUNICÍPIO	7
8. PROPRIEDADE DOS ELEMENTOS	8
9. PENALIZAÇÕES	8
10. FORÇA MAIOR.....	9
11. CUMPRIMENTO E RESOLUÇÃO DO CONTRATO.....	10
12. EXECUÇÃO DA CAUÇÃO	11
13. CESSÃO DA POSIÇÃO DE PROMOTOR URBANÍSTICO	12
14. SUBCONTRATAÇÃO.....	12
15. OBRAS DE URBANIZAÇÃO	13
16. FORO COMPETENTE	13
17. DÚVIDAS E OMISSÕES	13
18. CONTAGEM DOS PRAZOS	13
ANEXO I	
Fluxograma para a concretização de NDT através de PAT.....	14

PARTE I – TERMOS DE REFERÊNCIA

1. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO

O Município de Olhão com uma extensão territorial predominantemente litoral, desde sempre assentou a sua actividade económica nas pescas e nas indústrias ligadas ao mar. Mas esta mais valia económica ligada ao mar, por várias razões ligadas as diferentes contextos políticos nacionais e internacionais, tem vindo a perder protagonismo, perspectivando-se um futuro de incertezas, o que leva a que se procure diversificar as actividades económicas do Município. Considerando um outro potencial natural de que o Município dispõe, como a paisagem natural e as vantagens em termos climáticos, pode o turismo ser uma alternativa com importância estratégica para o desenvolvimento económico local que permite criar riqueza, assim como diminuir as desigualdades sociais, criando novos postos de trabalho. O turismo é, um investimento estruturante estimulador de outros investimentos das actividades económicas em geral, que se reveste de elevado interesse público, para o seu incremento, O Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, PROT ALGARVE, na sua componente estratégica regional do sistema de turismo, prevê a criação de novos empreendimentos turísticos sob a forma de Núcleo de Desenvolvimento Turístico – NDT, para estímulo de projetos turísticos de qualidade e efeito estruturante.

2. OBJECTIVO

O presente procedimento concursal destina-se a dar corpo à intenção da Câmara Municipal de Olhão em seleccionar a proposta mais qualificada para a implementação de um Núcleo de Desenvolvimento Turístico – NDT, com a afectação máxima de 1170 camas, no Município, em conformidade com o disposto no ponto 2.3.3.1. do Capítulo V do PROT ALGARVE e dos art.º 21-A, 21-B e art.º 87 a 93-B do Regulamento do Plano Director Municipal de Olhão, que será previamente objecto de celebração de um contrato de planeamento entre a Câmara Municipal de Olhão e um Promotor Urbanístico (particular).

O contrato de urbanização a celebrar, encontra o necessário suporte legal, na figura do Programa de Acção Territorial – PAT, que é um programa criado de forma a promover a coordenação entre vários actores tanto públicos como privados, na elaboração e execução do planeamento territorial. O PAT, integra o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território – PNPO, instrumento territorial de natureza estratégica, que estabelece as grandes opções com relevância para a organização do território nacional, para além de desenvolver e concretizar objectivos estratégicos específicos e orientações a integrar os instrumentos de gestão territorial, em particular os planos regionais de ordenamento do território – PROT, que para a região do Algarve, com forte dependência económica do sector do turismo, preconiza um modelo de desenvolvimento turístico fora dos perímetros urbanos e dos espaços de ocupação turística, com dotação de 24000 camas distribuídas por Unidade Territorial, que só pode ser executado através dos Núcleos de Desenvolvimento Turísticos – NDT.

Ora a figura do PAT, objecto do presente procedimento concursal, tem como finalidade específica, a contratualização da execução de uma acção de urbanização e de edificação, com expressão em PU ou PP, que assegure para o Município de Olhão a criação de um NDT, com as características definidas no presente Termos de Referência, sendo a proposta do PAT admitida em qualquer localização que integre a Unidade Territorial Barrocal Sul e Litoral, limite definido conforme mapa em Anexo I e II, desde que não contrarie quaisquer condicionantes legais e esteja em conformidade as disposições do PROT ALGARVE.

Importa realçar que ao nível do planeamento territorial, o PAT configura uma unidade operativa de planeamento e gestão com um nível de estruturação similar ao PP. Na componente de programação o PAT representa um nível intermédio na configuração espacial do território (entre PDM e o PP), definindo os elementos essenciais, a estrutura básica e a distribuição genérica dos usos, que terá de ser desenvolvida e concretizada através da configuração específica dos espaços públicos e das áreas a edificar por plano de pormenor que, na ausência de plano de urbanização, procede à prévia explicitação do zonamento.

Contudo o PAT consiste fundamentalmente num instrumento contratual, pelo que não estabelece o regime de uso do solo, nem concede direitos de uso do solo aos particulares contratantes, uma vez que apenas os planos municipais de ordenamento do território podem definir esse regime, classificando e qualificando o solo.

Assim, o PAT deverá conter as normas prescritivas para cumprir com os seguintes objectivos mínimos:

- a) Gerir a transformação predial que resulte do plano de pormenor incluindo: libertar as hipotecas antes de efectuar o registo de propriedade; inscrever no registo de propriedade os novos prédios resultantes, especialmente os destinados ao domínio público; fazer constar no registo da propriedade as servidões existentes (vias rodoviárias, ferroviárias, reserva ecológica nacional, reserva agrícola nacional e outras); cancelar o registo cadastral dos anteriores prédios incorporados no plano e inscrever os novos; quaisquer outras acções necessárias para a transformação jurídica dos prédios afectados;
- b) Apresentar para aprovação a proposta de PP;
- c) Apresentar para licenciamento os projectos das operações urbanísticas;
- d) Urbanizar completamente a unidade de execução que constitua o objecto do PAT e realizar as obras públicas adicionais que se especifiquem para cumprir o disposto nas alíneas seguintes, com sujeição às previsões temporais e económicas do programa;
- e) Conectar e integrar adequadamente a urbanização com as redes de infra-estruturas gerais, de energia eléctrica de baixa tensão, telecomunicações e outros serviços públicos existentes ou a criar no curto prazo, previstos no Plano Plurianual de Atividades do Município;
- f) Obter pareceres ou autorizações para realizar as ligações com os serviços de abastecimento de luz, água, gás, telecomunicações e outros;
- g) Executar as demais infra-estruturas, espaços públicos e equipamentos necessárias para não reduzir nem desequilibrar os níveis de qualidade, quantidade ou capacidade dos serviços existentes e exigíveis regulamentarmente, incluindo a construção das obras complementares exteriores que forem

necessárias, nomeadamente a necessidade de executar programas de recuperação da paisagem rústica ou urbana;

h) Obter os solos a ceder gratuitamente ao Município, no âmbito da unidade de execução ou adstritos ao mesmo, como compensação pela adequação das infra-estruturas gerais, conforme estipulado no artigo 183º do novo RJIGT - DL nº 80/2015, de 14 de maio;

i) Obter a área de cedência para o domínio privado do município correspondente ao excedente do aproveitamento urbanístico legalmente autorizado, conforme determina o nº 6 do 178º do novo RJIGT, sem prejuízo da obrigação legal de suportar os encargos de urbanização correspondentes às cedências, taxas e compensações, nos termos legais;

j) Estabelecer a repartição equitativa dos encargos e benefícios da acção entre os proprietários, conforme determina o nº 3 do artigo 149º do novo RJIGT;

k) Estabelecer prazos para edificar os lotes resultantes da acção urbanística, incluindo um cronograma no qual se indique expressamente os prazos de edificação e as penalidades associadas ao não cumprimento.

Para mais, e tendo em conta as características do NDT e a forma de execução, quer para efeitos da elaboração do PAT, como do plano, nos termos do previsto no Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de Novembro, a equipa técnica deve ser constituída por cada um dos seguintes profissionais:

- Arquitecto;
- Arquitecto paisagista;
- Engenheiro Civil;
- Engenheiro do Território;
- Engenheiro do Ambiente;
- Jurista;
- Economista;
- Biólogo

À equipa acima definida deverá acrescer, técnicos com formação adequada no que concerne à avaliação ambiental e económica, e responsáveis pelo controlo de qualidade, e deverá integrar entidade com capacidade para garantir o adequado acompanhamento e gestão da execução da obra.

O acompanhamento interno será assegurado pela Divisão de Planeamento e Acção Social da Câmara Municipal de Olhão, à qual caberá a coordenação do processo com o promotor urbanístico e demais intervenientes.

O acompanhamento externo será garantido pela CCDR Algarve, e serão efectuadas consultas sectoriais às entidades representativas dos interesses a ponderar.

Nestes termos e identificada a intenção de criação de NDT, elaborados os termos de referência e identificado o número de camas aplicável ao NDT proposto, comunicada esta intenção ao Observatório do PROT Algarve e apreciados os termos de referência, acompanhados de uma proposta de caderno de encargos e programa de concurso, por parte do Observatório, a Assembleia Municipal sob proposta da

Câmara Municipal delibera iniciar os procedimentos de gestão indirecta, para efeitos de criação de NDT através de PAT sujeito a procedimento de concurso público nos termos dos artigo 89.º do PDM de Olhão

Nos termos do artigo 89.º do PDM de Olhão, o concurso é da responsabilidade da Câmara Municipal que designa o júri e do qual a CCDR Algarve e o Turismo de Portugal, I.P. são membros.

Compete ao júri o seguinte:

- a) Realizar todas as operações do concurso;
- b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto;
- c) Definir os fatores e eventuais subfactores e fixar a respectiva ponderação, necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas para aprovação da Câmara Municipal até termo do prazo de apresentação das mesmas.

As propostas técnicas e o relatório de qualificação referentes à admissão de propostas de NDT serão objecto de divulgação, por um prazo mínimo de 10 dias, para formulação de sugestões e para apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respectivo procedimento.

Posteriormente, a Câmara Municipal atentos os resultados da discussão acima referida e o relatório de avaliação das propostas, seleccionará uma proposta de PAT, deliberará a elaboração de plano, e estabelecerá um acordo base com vista a disciplinar as relações contratuais futuras durante o prazo de execução do PAT.

A Câmara Municipal procederá então à divulgação da deliberação de elaborar plano e do contrato preliminar (acordo base), em Diário da República, através da comunicação social e na respectiva página da internet, informando os respectivos prazos de elaboração e o período de participação, que não será inferior a 15 dias nos termos do n.º 2 do artigo 88º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (novo RJIGT).

Segue-se a formalização do contrato preliminar (acordo base) com o promotor responsável pela proposta vencedora nos termos do artigo 6.º A do novo RJIGT, pelo que o promotor procederá então à elaboração do PP, seguindo-se os trâmites legais da elaboração de planos conforme estipulado no novo RJIGT, após aprovação do programa e do PP pela Assembleia Municipal para efeitos da sua execução e conforme o artigo 93.º-B do PDM de Olhão, será celebrado contrato de urbanização para a execução do plano, dando-se início à execução do NDT.

3. ENQUADRAMENTO FACE AO PROT ALGARVE E AO PDM DE OLHÃO

O Plano Regional de Ordenamento de Território do Algarve (PROTAL), aprovado em Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007 e publicado em Diário da República n.º 149 de 3 de Agosto de 2007, constitui este plano de nível superior um instrumento de gestão territorial de nível estratégico, que define para a região do Algarve um conjunto de orientações em matéria de ambiente, ordenamento do território e desenvolvimento regional.

O novo PROT Algarve, visa genericamente três grandes objectivos; criar um modelo regional, quer em termos físicos e em termos funcionais; a salvaguarda e valorização de recursos naturais, do ambiente e da biodiversidade; a estruturação da economia regional, incluindo a dimensão social, cultural e reconhecer o turismo como motor de desenvolvimento e a grande oportunidade da região, com particular incidência nos aspectos de requalificação urbanística e ambiental de áreas edificadas.

Os objectivos atrás definidos, encontram expressão no Modelo Territorial, que traduz as opções estratégicas de base territorial e visa orientar a reconfiguração territorial e funcional da Região do Algarve. Com características biofísicas e padrões de ocupação de solo distintos e com vista à optimização do planeamento territorial, foram identificadas quatro grandes Unidades Territoriais: Litoral Sul e Barrocal, Costa Vicentina, Baixo Guadiana e Serra, que por sua vez se subdividem em Sub-unidades Territoriais, em função da ocupação de solo, da contiguidade territorial e da complementaridade de equipamentos e infra-estruturas. Ao Município de Olhão corresponde a Unidade Territorial Sul e Barrocal, que por sua vez integra a Sub-Unidade Territorial de Olhão/ Fuzeta/ Moncarapacho, tendo como área urbana principal a Cidade de Olhão.

A sub-unidade Territorial de Olhão/ Fuzeta/ Moncarapacho, tem no litoral sul áreas de grande concentração urbana e de desenvolvimento das principais actividades económicas, abrange a Cidade de Olhão a poente, até ao núcleo urbano da Fuzeta no extremo nascente. Entre Olhão e Fuzeta, nas áreas envolventes dos núcleos rurais, ocorrem áreas de grande interesse paisagístico, que integram área protegida do Parque Natural da Ria Formosa.

O território Barrocal, que ocupa a restante área do Município, envolve áreas de edificação dispersa onde predomina a agricultura em parcelas de pequena dimensão, tem valores naturais de meia encosta ocupada por matos, integra o Sítio de Importância Comunitária, Cerro da Cabeça, da Rede Natura 2000.

Subjacentes às unidades territoriais definidas pelo PROT Algarve, encontram-se definidos cinco sistemas estruturantes, considerados os mais relevantes em termos da estruturação funcional da Algarve; o Sistema Urbano; o Sistema de Turismo; o Sistema do Litoral; o Sistema Ambiental; o Sistema de Acessibilidades e Mobilidade. Cada sistema com configuração territorial específica, associada a determinadas regras de ocupação e gestão do território.

No que se refere ao Modelo de Sistema de Turismo, o PROT Algarve, passou a prever para a região do Algarve uma dotação máxima de 24000 camas, distribuídas por unidades territoriais e redistribuídos por Municípios, passando todo o território a ter possibilidades de criar estruturas turísticas designadas por Núcleos de Desenvolvimento Turístico – NDT.

O PROT Algarve preconiza assim um modelo de desenvolvimento turístico, com novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos e de espaços de ocupação turística, só podendo estes novos empreendimentos ser executados através dos NDT, com a dotação prevista para cada Município.

Os NDT são admissíveis em qualquer das Unidades Territoriais, fora da “Margem” (definida no ponto 2.3.3. do PROT ALGARVE), e da “Zona Terrestre de Protecção” (ponto 2.3.3.), e do Sistema Litoral. São ainda admitidos NDT em áreas de Rede Natura 2000 e em áreas protegidas, desde que tenham as características compatíveis com a conservação dos valores que os respectivos regimes protegem.

Define o PROT ALGARVE, que uma das fórmulas de desenvolvimento turístico que melhor se enquadra no modelo de NDT, é o conjunto turístico designado por “resort integrado”, que preconiza um empreendimento de baixa ocupação de solo, sujeito a uma gestão integrada, podendo conjugar diversas modalidades de alojamento, serviços, equipamentos, desportivos, culturais, de lazer, mantendo uma unidade funcional e urbanística em espaço qualificado.

O procedimento concursal a que obriga o PROT ALGARVE para a criação do NDT, fora dos perímetros urbanos em qualquer Unidade Territorial, não apresenta localização previamente definida, inicia-se o processo, com uma proposta de Termos de Referência, a submeter a parecer do Observatório do PROT ALGARVE, para verificar da conformidade com as orientações gerais do Plano Regional do Algarve. A que se seguirá o desenvolvimento do concurso público, nos termos analogicamente aplicáveis do Código da Contratação Pública, sendo escolhida a proposta que melhor corresponder aos critérios de qualificação e avaliação definidos no processo concursal, encerrando-se o procedimento com a contratualização da proposta mais favorável, para elaboração de Plano de Pormenor, que visa a concretização do NDT.

No dever de compatibilização dos planos municipais com o PROT ALGARVE, o Plano Director Municipal – PDM de Olhão, foi rectificado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 143/97 de 29 de Agosto, o qual transpõe orientações estratégicas e determinações constantes do Plano Regional.

Alterado o Regulamento do PDM de Olhão, dispõe o art.º 88º, que a criação de um NDT, obriga a um procedimento de concurso público a apresentar nos termos e com os elementos constantes do referido regulamento, nomeadamente dos art.º 21º-A, 21º-B e dos art.º 87º a art.º 93º-B.

Os artigos 21º-A e 21º-B, correspondem às condições a observar na implantação de NDT, na Faixa Costeira da Litoral Sul, que sendo áreas protegidas, a ocupação deve articular-se com o respectivo plano especial com incidência na área, o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa – POPNRF.

Na restante área fora do Litoral Sul e dos perímetros urbanos, o articulado do Regulamento do PDM, dispõe das condicionantes à criação de NDT, sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública impostas pela Reserva Agrícola Nacional – RAN e pela Reserva Ecológica Nacional – REN.

Em síntese, o PDM de Olhão na sua proposta de plano e em termos de ordenamento da actividade turística, privilegia as actividades que têm como principal motivação, o sol, a qualidade das águas, praias e as condições paisagísticas da zona rural, como aquelas que propiciam condições favoráveis ao desenvolvimento económico local e com capacidade de oferta de serviços complementares diferenciados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE OLHÃO

4.1. BREVE CARACTERIZAÇÃO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O Município de Olhão situa-se no Algarve (sul de Portugal), a 12 km do Aeroporto de Olhão, a 40 km da fronteira com Espanha (Andaluzia) e 300 km de Lisboa.

Com uma área territorial cerca de 130 km² e 45 369 habitantes (censos 2011), confina a nascente e a norte com o Município de Tavira, a poente com o Município de Faro e a sul com o Oceano Atlântico, protegido deste, em toda a sua extensão de costa, pela Ria Formosa, área de interesse paisagístico, reconhecida e protegida, e uma das zonas húmidas mais importantes da Europa. É constituído por 4 freguesias; União das Freguesias Fuzeta-Moncarapacho, Olhão, Pechão e Quelfes.

De acordo com os Censos de 2011, a reorganização Administrativa Territorial Autárquica apenas ocorreu em 2013, pelo que os dados estatísticos ainda não têm as novas freguesias, o Município de Olhão, com 45 396 habitantes e densidade de 347 hab/km² estava entre os cinco Municípios mais populosos da região do Algarve, residindo no mesmo cerca de 10% dos habitantes da Região. Em comparação com os Censos de 2001, o Município de Olhão obteve um crescimento populacional de 11,24 %.

As freguesias onde se observaram maiores crescimentos populacionais, em termos relativos, foram Quelfes (cerca de 30%) e Pechão (cerca de 19%).

Segundo os dados dos censos de 2011, a Freguesia da Fuzeta com 1 918 habitantes e uma área de 1,5km² registava uma densidade populacional de 1271 hab/km².

A Freguesia de Moncarapacho com 7 717 habitantes e uma área de 69,1km² registava uma densidade populacional de 112 hab/km².

A Freguesia de Olhão, sede de Município com 14 914 habitantes e uma área de 12,25km² registava uma densidade populacional de 1218hab/km².

A Freguesia de Pechão com 3 601 habitantes e uma área de 19,79km² registava uma densidade populacional de 182 hab/km².

A Freguesia de Quelfes com 17 246 habitantes e uma área de 28,20 km² registava uma densidade populacional de 612hab/km².

Na área do Município de Olhão vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

a) Planos Municipais de Ordenamento do Território:

- Plano Director Municipal de Olhão (PDMO) em vigor – Regulamento nº 15/2008, de 10 de Janeiro;
- Plano de Pormenor de Ocupação Turístico-Cultural de Marim, Olhão (UOP2) – Regulamento nº 44/2008, de 23 de Janeiro.

b) Planos Regionais de Ordenamento do Território:

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve aprovado pela RCM n.º 102/2007 de 3 de Agosto, com as rectificações introduzidas pela Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007, de 2 de Outubro, e as alterações introduzidas pela RCM n.º 188/2007, de 28 de Dezembro;
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve aprovado por Decreto Regulamentar n.º 17/2006, de 20 de Outubro.

c) Planos Especiais de Ordenamento do Território:

- Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura-Vila Real de Santo António aprovado pela RCM nº 103/2005, de 27 de Junho;
- Plano da Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PBHR Algarve) – aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 12/2002, de 9 de Março;
- Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, aprovado pela RCM nº 78/2009, de 2 Setembro.

d) Planos Sectoriais de Ordenamento do Território:

- Plano Sectorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de Julho.

Da caracterização da paisagem, o Município de Olhão, insere-se maioritariamente na sub-região natural do Barrocal, com áreas de relevo mais acidentado cobertas de matagal mediterrânico, que entroncam a sul com extensas áreas plantadas de pomares de sequeiro (alfarrobeira, amendoeira, oliveira e figueira). Na faixa do Litoral, o Município de Olhão integra todo o sistema lagunar e dunar que constitui o Parque Natural da Ria Formosa. Na retaguarda deste sistema a paisagem eleva-se para norte, com encostas de grande interesse paisagístico, ocupadas por mato.

Cerca de 33,4% do Município de Olhão integra a Reserva Ecológica Nacional, abrangida não só pelo Parque Natural da Ria Formosa, mas também pela rede europeia para a preservação da natureza – Rede Natura 2000.

Inserida no Reserva Agrícola Nacional, temos cerca de 39% do Município, onde em algumas zonas se assiste a uma intensificação agrícola, a poente de Olhão e entre Moncarapacho e a E.N. 125, predominando entre outras áreas o pomar de sequeiro.

4.2. BREVE CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-ECONÓMICA

A história da cidade de Olhão está intimamente relacionada, por um lado, com as actividades da pesca, comércio e indústria, actividades tradicionais que ainda hoje estão patentes na cidade, e por outro lado, em termos territoriais, com a Ria e o Mar, a fonte dos recursos que dinamizam a economia. Em termos concelhios, a cidade de Olhão constitui o centro que polariza um território que se divide entre a Ria que sustenta as actividades do marisqueiro, da pesca, da aquacultura e do turismo balnear, e o barrocal onde se desenvolve.

A actividade agrícola no Município reflecte de uma maneira geral a evolução regional do sector. Assim, o pomar de sequeiro que predomina nas áreas do barrocal, teve a sua máxima valorização no princípio do século XIX, reflectindo-se em termos de povoamento pela importância dos aglomerados de Moncarapacho.

O decréscimo da importância das culturas tradicionais de sequeiro (alfarrobeira, amendoeira, oliveira e figueira), a par da intensificação agrícola em áreas mais favoráveis, traduziu-se numa certa estagnação dos aglomerados interiores e uma progressiva ocupação das zonas litorais.

A agricultura, de sequeiro, e a hortifruticultura, foram polarizadas pelo aglomerado de Moncarapacho e Quelfes, enquanto que a pesca esteve na origem da formação dos dois centros urbanos principais – Olhão, e em menor escala, a Fuzeta.

O desenvolvimento industrial surgiu em Olhão estritamente associado à actividade da pesca e o dinamismo do sector induziu ao aparecimento de outro tipo de indústrias: litografias, construção e reparação naval. A decadência do sector conserveiro estendeu-se às restantes indústrias a montante, derivada de um desajustamento face aos mercados tradicionais, à concorrência internacional e à actualização dos métodos produtivos.

Atualmente, a pesca e a indústria conserveira continuam a ser elementos fulcrais para a economia do município embora a construção civil, o comércio por grosso e a retalho e as actividades imobiliárias constituam actividades em plena expansão.

Surgem novas actividades ligadas ao mar, Olhão apresenta-se como principal Município produtor de mexilhão, ostras e vieiras, apostando na aquacultura como actividade complementar à pesca tradicional prevendo-se inclusive que, até 2015, se produzam 40 mil toneladas de peixe em aquacultura no Município de Olhão.

Relativamente à actividade turística, o caso de Olhão pode ser neste caso paradigmático para a região do Algarve e até de escalas mais alargadas. A cidade está envolvida numa região eminentemente turística, mas que apresenta características relevantes de uma dinâmica policêntrica e multi-funcional do território. De acordo com o Anuário Estatístico do INE, 2013 o Município dispunha de uma capacidade de alojamento de 424 indivíduos, repartida por 3 estabelecimentos hoteleiros.

Olhão escapou, aliás, a um primeiro ciclo de massificação turística que permitiu manter alguns traços de identidade territorial, relacionando aspectos culturais ligados, com destaque, à tradição marítima.

A recente aposta na actividade turística abre um novo horizonte para o Município de Olhão. O recente Porto de Recreio, a requalificação da zona ribeirinha e a construção de unidade hoteleira de luxo

nomeadamente o Hotel de 5 estrelas no perímetro urbano da cidade com 144 quartos, são passos já concretizados da longa caminhada de progresso e dinamismo que se vive no Município de Olhão.

A rede escolar pública do concelho de Olhão é constituída por 9 Jardins de Infância, 12 escolas do Ensino Básico – 1º ciclo e 6 Escolas do Ensino Básico – 2º e 3º Ciclos e uma Escola Secundária distribuída por 4 Agrupamentos de Escolas.

O Município dispõe de um Centro de Saúde em Olhão, com 3 extensões: Fuzeta, Moncarapacho e Pechão e 8 farmácias.

4.3. BREVE CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL

O Município de Olhão é abrangido por parte do Parque Natural da Ria Formosa (PNRF), criado pelo Decreto-Lei n.º 373/87, de 9 de Dezembro, que constitui uma área integrada na Rede Nacional de Áreas Protegidas. A Ria Formosa é uma zona protegida incluída no PNRF, que constitui a mais importante zona húmida do país, quer pela dimensão quer pela sua complexidade estrutural, faunística e florística, com especial destaque para a avifauna.

Esta zona húmida foi considerada pela União Internacional para a Conservação da Natureza, em 2004, como uma zona húmida de interesse mundial. De toda a área classificada como Parque Natural, 3770 ha encontram-se incluídos no concelho de Olhão, conferindo à faixa litoral situada entre os núcleos urbanos de Olhão e Fuzeta, um elevado interesse e valor paisagístico. A paisagem do PNRF caracteriza-se por três grandes unidades estruturais: a área lagunar, a praia/sistemas dunares e a faixa continental.

O Município de Olhão tem quatro praias classificadas como zonas balneares (Armona-Mar, Armona-Ria, Fuzeta-Mar e Fuzeta-Ria), das quais três obtiveram em 2010 o galardão da Bandeira Azul, que atesta a excelente qualidade ambiental das mesmas. Estas praias estão a ser alvo de Planos de Praia e Planos de Intervenção e Requalificação, que permitirão a curto prazo criar condições excelentes para o uso balnear das mesmas, melhorando ainda mais a sua qualidade e permitindo, provavelmente, o acesso aos galardões de qualidade em todas elas. Também a Praia dos Cavacos (que já foi anteriormente classificada com zona balnear) está a ser alvo de um Plano de Requalificação no âmbito da intervenção do Programa POLIS, o que irá assegurar em breve a obtenção de um novo estatuto de zona balnear, sendo, certamente mais uma praia de qualidade a obter merecidamente os respectivos galardões.

Também na zona do Barrocal, o concelho de Olhão encerra diversos pontos de interesse, nomeadamente na zona de Moncarapacho, de onde se destaca o Cerro da Cabeça. Este Cerro, com 249 metros de altitude é a elevação mais oriental da Serra de Monte Figo. Trata-se de um sítio de elevado valor paisagístico e científico que está integrado na rede natura 2000 e no projecto Corine-Biótipos, apresentando uma área de 574 ha. É considerado pelos geólogos um monumento natural, devido ao valor das suas formações cársicas. A sua superfície, ocupada pelo maior lapiás do Sul do País, e as suas grutas, têm um elevado valor ambiental e zoológico, servindo de abrigo a diferentes espécies de morcegos e outra fauna cavernícola. O seu património botânico encontra-se revestido pelo

maquis, típico do barrocal algarvio. No Cerro da Cabeça localizam-se as formas endo-cársicas mais profundas de que se tem conhecimento no carso algarvio: Algar Maxila (mais de 95 m de profundidade), Algar Medusa (74 m), Algar dos 60 m (mais de 70 m).

O Município de Olhão alberga diversas entidades e equipamentos de educação e sensibilização ambiental, bem como de apoio à pesquisa relacionadas com as actividades marinhas e costeiras, dos quais são exemplo, a sede do PNRF, a Ecoteca de Olhão, o IPIMAR, o Centro de Eco hidrologia Costeira, o Observatório da Aquacultura, entre outros.

Na componente de infra-estruturas, refere-se resumidamente que 95% da população do concelho é servida por rede pública de abastecimento de água, proveniente do sistema multimunicipal de abastecimento do Algarve, sendo fornecida uma água de excelente qualidade a todos os consumidores. Na componente do saneamento básico, o concelho encontra-se servido por dois sistemas de tratamento, que servem 85% da população.

A gestão de RSU's tem sofrido melhorias muito significativas nos últimos anos, encontrando-se neste momento implementada em todos os núcleos urbanos a recolha selectiva das diferentes tipologias de resíduos (papel/cartão, embalagens e vidro) para reciclagem, tendo sido também recentemente implementada a recolha selectiva de óleos alimentares usados, cujo destino é a produção de biodiesel. Também os resíduos verdes são valorizados através de operação de compostagem efectuada no âmbito do sistema multimunicipal de gestão de resíduos, sendo posteriormente o composto daí resultante aplicado nos espaços verdes do concelho. O concelho de Olhão conta recentemente com mais uma infra-estrutura que permite melhorar muito o desempenho dos serviços de gestão de resíduos, otimizando todo o sistema de recolha e transporte e contribuindo para mais uma melhoria significativa da qualidade ambiental do concelho – o Ecocentro de Olhão.

Nestas e noutras vertentes ambientais, tais como, os espaços verdes, o ruído, as energias renováveis e a mobilidade sustentável, o concelho de Olhão tem progredido significativamente rumo ao desenvolvimento sustentável que permitirá criar um espaço harmonioso entre as actividades sócio-económicas e os valores ambientais e patrimoniais existentes.

Desta forma, o Município tem um interesse primordial que visa o desenvolvimento de projectos de qualidade e de excelência que criem uma alternativa sustentável do usufruto da sua faixa litoral e de todos os seus espaços naturais.

Com a proposta de criação de um Núcleo de Desenvolvimento Turístico, pretende-se desenvolver um projecto que integre todas as normas vigentes nos instrumentos de gestão territorial e demais legislação em vigor, devendo, contudo, este projecto ser mais ambicioso e integrador de um turismo de qualidade que agrega as componentes de turismo de natureza, conservação da natureza, educação ambiental, lazer, desporto, entre outras.