



# **TERMOS DE REFERÊNCIA**

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALJEZUR**

**REVISÃO**

Janeiro de 2022

# ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL .....	5
3. OPORTUNIDADES .....	6
4. CONTEÚDO .....	9
5. ELABORAÇÃO .....	9
6. COMPATIBILIZAÇÃO COM OUTROS PLANOS E PROGRAMAS E POLÍTICAS COM INTERVENÇÃO TERRITORIAL .....	10
7. OBJETIVOS .....	12
8. FASEAMENTO .....	12

## 1. INTRODUÇÃO

---

O Plano Diretor Municipal de Aljezur (PDM de Aljezur) foi publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/95, de 21 de novembro.

Desde a sua publicação, o PDM de Aljezur sofreu 5 alterações e uma suspensão com vista à construção da Escola Básica Integrada e Jardim de Infância de Aljezur.

Em 2003, devido à referida construção da Escola Básica Integrada e Jardim de Infância de Aljezur, o PDM de Aljezur foi suspenso na área definida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 32/2003, de 3 de março, pois aquela área situava-se em solos classificados como Reserva Agrícola Nacional (RAN)

No ano de 2004, de modo a compatibilizar as disposições do PDM de Aljezur, no que se referia às Áreas de Aptidão Turística (AAT's) com as disposições do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (PO PNSACV), foi feita uma Alteração em Regime Simplificado, publicada pela Declaração n.º 161/2004, de 11 de junho.

A primeira Alteração por Adaptação do PDM de Aljezur foi feita em 2008 e resultou da publicação da revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve (PROT Algarve), pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de Agosto. Esta alteração foi tornada pública pelo Aviso n.º 3571/2008, de 13 de fevereiro.

A segunda Alteração por Adaptação, em 2010, resulta da publicação do Plano de Pormenor do Espartal, publicado pelo Aviso n.º 13559/2010, de 7 de julho. A alteração anteriormente referida foi publicada pelo Aviso n.º 23098/2010, de 11 de novembro.

Em 2015, o PDM de Aljezur sofreu uma alteração de modo a compatibilizar a Planta de Ordenamento com a Planta de Condicionantes. Esta alteração foi publicada pelo Aviso n.º 12483/2015, de 27 de outubro.

Mais recentemente o PDM de Aljezur, para a dar cumprimento à imposição legal estabelecida pelo n.º 2 do Artigo 199.º do RJGT e pelo Artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio<sup>1</sup>, foi sujeito a mais uma alteração. Esta, publicada pela Declaração n.º 157/2021, de 19 de novembro.

Com a entrada em vigor da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU), o n.º 2 do Artigo 82.º estabeleceu que *“As regras relativas à classificação de solos, previstas na presente lei, são aplicáveis aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal”*. Relativamente a classificação dos solos, o n.º 2 do Artigo 199 do RJGT, estabeleceu que *“(...)os planos municipais ou intermunicipais devem, no prazo máximo de cinco anos após a entrada em vigor do presente decreto -lei, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.”*

Em 2021, com as alterações introduzidas no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, pelo Decreto- Lei n.º 25/2021, de 19 de março, os municípios tinham, como prazo máximo, para integrarem as regras de classificação e qualificação solo, o dia 31 de dezembro de 2021.

---

<sup>1</sup> Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

---

A revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Aljezur tem enquadramento legal no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>2</sup> nomeadamente nos seguintes artigos:

- n.º 1 do Artigo 76.º - Referente à deliberação que determina a elaboração do Plano, o prazo de execução e o período de participação;
- Artigo 78.º - Sujeição do Plano Diretor Municipal a Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio;
- n.º 2 do Artigo 88 – Fixação do prazo para que possam formular sugestões e para a apresentação de informações sobre questões que se prendam com o procedimento de revisão.

---

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

### 3. OPORTUNIDADES

---

O PDM, desde que foi publicado em 1995, como foi referido anteriormente, foi sujeito a várias alterações, na sua maioria para adaptar-se às normas de planos territoriais que foram publicadas. Nomeadamente o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano (PO PNSACV) e Costa Vicentina e o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve.

Depois da publicação dos planos anteriormente referidos, a Câmara Municipal de Aljezur, aguardou pela publicação do Programa da Orla Costeira – Odeceixe/ Vilamoura, cujas propostas foram entregues em 2015 e pela recondução do PO PNSACV a programa, para deliberar no sentido de se proceder à revisão do PDM.

Decorridos pouco mais de 26 anos, desde a publicação do PDM de Aljezur, o território sofreu mudanças consideráveis, quer sociais, quer económicas, quer do ponto de vista ambiental e dos instrumentos de gestão territorial. Face a estas mudanças, o PDM de Aljezur, apesar das alterações que foi sofrendo já não proporciona uma resposta totalmente eficaz às pretensões que vão surgindo. Veja-se o exemplo do desajusto das manchas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN) que, com o normativo legal em vigor, constitui uma oportunidade para corrigir esses desajustes.

A revisão deste plano, também poderá criar uma oportunidade para melhor ajustar as disposições do PO PNSACV à realidade do território, nomeadamente a correção de algumas incorreções e desajustes na Planta de Síntese que deveriam de ser contemplados com a recondução do Plano a Programa.

O quadro legal em vigor, nomeadamente o que se refere à classificação e qualificação do solo, irá criar uma oportunidade para a consolidação dos aglomerados urbanos do concelho e, eventualmente, a expansão daqueles que, devido à sua capacidade de atração, já têm a sua capacidade praticamente esgotada.

Assim, com a revisão do Plano Diretor Municipal de Aljezur, tendo sempre presente um ordenamento do território mais coeso, pretende-se dotar este instrumento de gestão territorial de novas “ferramentas” capazes de promover, de uma forma sustentável, o desenvolvimento económico e social e a salvaguarda dos ecossistemas.

Esta deverá ser uma oportunidade para a apresentação e avaliação da evolução do território face a execução dos diferentes planos territoriais em vigor no concelho de Aljezur, tal como previsto no Artigo 77.º do RJIGT, densificado no Artigo 189.º e no n.º 1 do Artigo 3.º da Portaria 277/2015, de 10 de setembro.

Com efeito, o artigo 189.º do RJIGT, sob a epígrafe “Relatórios sobre o estado do ordenamento do território”, estabelece que os municípios “(...) elaboram, de quatro em quatro anos, um relatório sobre o estado do ordenamento do território, a submeter, respetivamente, à apreciação da assembleia municipal (...) fundamentando uma eventual necessidade de revisão” e que “a não elaboração dos relatórios sobre o estado do ordenamento do território, nos prazos estabelecidos (...) determina (...) a impossibilidade de rever (...) os planos [territoriais] municipais.”

Porém, face ao contexto legislativo em que se enquadra, a interpretação do disposto nos números 3 a 6 do artigo 189.º do RJIGT terá necessariamente de considerar, não só as diretrizes de coordenação e articulação decorrentes do Programa de Ação do PNPOT, aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro (pontos números 10 a 14 relativos ao conteúdo dos REOT base; cfr. PNPOT; pág. 239, 1.ª série, do Diário da República de 5 de setembro de 2019), mas também, e fundamentalmente, a obrigação, decorrente do mesmo quadro legal, dos planos territoriais terem de se adaptar às novas regras de classificação dos solos até 31 de dezembro de 2022.

Acresce ainda considerar na correta interpretação dos números 3 a 6 do artigo 189.º que, nos casos de planos com maior grau de desatualização e desfasamento face ao novo quadro legal, como é o caso do PDM de Aljezur, há o dever de se privilegiar o procedimento de revisão em vez do procedimento de alteração (cfr. “Posição da CNT relativamente ao tipo de procedimento de dinâmica adequado para dar cumprimento ao disposto no artigo 199.º do RJIGT” in ata da 18.ª reunião da CNT; ponto 4.º da ordem do dia, incluindo documento anexo).

## REVISÃO DO PDM DE ALJEZUR – TERMOS DE REFERÊNCIA

Com efeito, ainda que não estivéssemos perante a excecionalidade e a obrigação decorrente do artigo 199.º do RJIGT, não contemplando para os municípios qualquer margem de discricionariedade para decidirem sobre o desencadeamento de procedimentos de revisão ou alteração de planos territoriais, sempre será no âmbito do REOT base (nacional) que se “estabelecerá um modelo de articulação vertical e horizontal com os REOT regionais e municipais” (cfr. PNPOT; pág. 239, 1.ª série, do Diário da República de 5 de setembro de 2019).

Há, assim, que se aguardar pelo primeiro REOT nacional, pós-PNPOT, para se conhecer o conjunto de indicadores que estruturarão os futuros REOT municipais. Daí que o artigo 189.º do RJIGT ainda não possa ter plena aplicação, sendo, portanto, de considerar que a contagem temporal para os municípios elaborarem um REOT a cada quatro anos haja que referenciar-se ao momento da apreciação pela Assembleia da República do primeiro REOT nacional, o que ainda não sucedeu.

Assim, tendo em conta a excecionalidade decorrente do cumprimento de prazos a que esta Câmara Municipal está vinculada, nomeadamente da obrigatoriedade em cumprir do prazo, de 31 de março de 2022 estabelecido na alteração efetuada ao n.º 3 do Artigo 199.º do RJIGT pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março<sup>3</sup>. De modo a agilizar o procedimento, pelo facto do Relatório do Estado do Ordenamento não estar elaborado, este não acompanhará a Deliberação de elaboração do Plano Diretor Municipal.

---

<sup>3</sup> Se, até 31 de março de 2022, não tiver lugar a primeira reunião da comissão consultiva, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 13.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, ou a conferência procedimental a que se refere o n.º 3 do artigo 86.º do presente decreto-lei, por facto imputável ao município ou à associação de municípios em questão, é suspenso o direito de candidatura a apoios financeiros comunitários e nacionais que não sejam relativos à saúde, educação, habitação ou apoio social, até à conclusão do procedimento de alteração ou revisão do plano territorial em causa, não havendo lugar à celebração de contratos-programa.



#### 4. CONTEÚDO

---

De acordo com os Artigos 96.º e 97.º do RJGT, o Plano Diretor Municipal é composto pelo conteúdo material e pelo conteúdo documental.

Considerando o n.º 1 do Artigo 96.º, “O plano diretor municipal define o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do município e o correspondente modelo de organização territorial”.

Quanto ao conteúdo documental definido no Artigo 97.º, o PDM é constituído pelo Regulamento, Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes. Bem como dos restantes documentos que o acompanham.

#### 5. ELABORAÇÃO

---

Nos termos dos Artigos 76.º e 88.º do RJGT, o processo de revisão do PDM de Aljezur inicia-se com os seguintes procedimentos:

- Por deliberação da Câmara Municipal de Aljezur, é determinada a elaboração do plano, fixando o seu prazo de execução e o período de participação. Esta deliberação terá de ser enviada para publicação na 2.ª Série do Diário da República, conforme disposto na alínea c) do n.º 4 do Artigo 191.º do RJGT;
- Uma vez publicada, a deliberação terá de ser divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da internet do Município de Aljezur, conforma previsto no n.º 1 do Artigo 76.º e n.º 2 do Artigo 192.º do RJGT;
- De acordo com o n.º 1 do Artigo 76.º e com o n.º 2 do Artigo 88.º do RJGT, terá de ser aberto um período de participação, nunca inferior a 15 dias, *“para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.”*

Para garantir que todo o processo de revisão do PDM de Aljezur seja o mais inclusivo, abrangente e colaborativo possível, deverá garantir-se que todos os atores sociais, económicos, culturais, ambientais e todas as pessoas singulares possam participar com os seus contributos, conforme previsto no n.º 1 do Artigo 6.º do RJGT.

Simultaneamente à revisão do Plano Diretor Municipal de Aljezur, conforme previsto no n.º 78 do RJGT em conjugação com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 04 de maio, deverá proceder-se à elaboração da Avaliação Ambiental.

## **6. COMPATIBILIZAÇÃO COM OUTROS PLANOS E PROGRAMAS E POLÍTICAS COM INTERVENÇÃO TERRITORIAL**

Conforme estipula o n.º 4 do Artigo 76.º “A elaboração de planos municipais obriga a identificar e a ponderar os programas, os planos e os projetos, com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações.”

Assim, o processo de revisão do PDM de Aljezur deverá considerar os seguintes planos e programas:

a. Nível nacional:

- i. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território ([Lei nº 58/2007 de 4 de setembro](#));
- ii. Plano Nacional Energia e Clima 2030 ([Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2020, de 10 de julho](#));
- iii. Plano Rodoviário Nacional ([Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto](#));
- iv. Plano Nacional da Água ([Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro](#));
- v. Estratégia Nacional para a Habitação ([Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho](#));
- vi. Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina
- vii. Programa da Orla Costeira – Troço Odeceixe/ Vilamoura (Em elaboração)

b. Nível regional:

- i. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve ([Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto](#));
- ii. Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve;
- iii. Plano Regional de Eficiência Hídrica do Algarve (Em elaboração, [Despacho n.º 443/2020, de 14 de janeiro](#));
- iv. Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas do Algarve;
- v. Mobilidade Urbana Sustentável do Algarve – Plano de Ação 2020

- c. Nível supramunicipal
  - i. Plano Estratégico das Terras do Infante (Em elaboração);
- d. Nível municipal
  - i. Plano de Pormenor do Vale da Telha (Em elaboração);
  - ii. Plano de Pormenor do Espartal;
  - iii. Plano de Pormenor da Área de Intervenção Específica de Equipamentos e Uso Turístico a Norte de Aljezur;
  - iv. Plano de Pormenor da Área de Intervenção da Paisagem Oceano;
  - v. Plano Municipal de Emergência;
  - vi. Estratégia Municipal para a Habitação;
  - vii. Carta Educativa;
  - viii. Mapa de ruído;

## 7. OBJETIVOS

Os objetivos a que a Câmara Municipal de Aljezur se propõe atingir com a revisão do Plano Diretor Municipal “(..) *definem as orientações estratégicas da implementação e da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento e de competitividade do município.*” e compreendem 6 eixos fundamentais:

- a. Eixo I – Economia
- b. Eixo II – Sociedade
- c. Eixo III – Turismo
- d. Eixo IV – Cultura e lazer
- e. Eixo V – Ambiente e energia
- f. EIXO VI – Território e paisagem

## 8. FASEAMENTO

A elaboração do PDM de Aljezur compreenderá 3 fases, cada uma delas subdividida nas partes que abaixo se enumeram:

<b>Fase 1</b>	Parte I	Âmbito e contexto, metodologia, objetivos e estrutura do plano	
	Parte II	Caracterização	Enquadramento histórico e geográfico socioeconomia Ocupação do solo e sistema urbano
	Parte III	Do estado do ordenamento e estratégia	
<b>Fase 2</b>	Parte IV	Proposta preliminar de plano	Condicionantes ao uso do solo
			Proposta de ordenamento
	Parte V	Elementos complementares e fundamentais	Conformidade com os IGT's Execução e operacionalização do PDM Regulamento Mapa de ruído Avaliação Ambiental
<b>Fase 3</b>	Parte VI	Proposta de plano e reuniões da comissão consultiva	
	Parte VII	Inquérito público e versão final do plano	