



***Documento de  
enquadramento  
à Decisão de Revisão  
do P.D.M. de  
Portimão –  
Enquadramento***

## **I N D I C E**

1. Introdução.....	3
2. Principais razões e objectivos que suscitam o desencadear de um processo de alteração/revisão do PDM de Portimão.....	4
2.1 A revisão do conceito e integração do PDM no quadro da política de Ordenamento e Planeamento Territorial do Concelho.....	4
2.2 As alterações legais e regulamentares que ocorreram após a entrada em vigor do PDM, e especialmente, o processo em curso, de revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território .....	5
2.3 A alteração e novas dinâmicas do quadro económico, social e culturais com expressão territorial que ocorrem no concelho.....	6
2.4. Os acertos e evoluções do modelo regulamentar.....	7

## **1. Introdução**

O PDM é reconhecido como um instrumento essencial ao ordenamento do território.

Embora o planeamento municipal não deva ficar a ele circunscrito, esta figura de plano pela sua natureza e abrangência territorial deve constituir a matriz de articulação das políticas de desenvolvimento e ordenamento municipais.

Na metodologia para a revisão do PDM deve ser reforçada a componente estratégica e procurar a sua:

- coordenação mais eficaz entre os deferentes níveis da administração;
- uma maior aproximação entre a disponibilização de recursos adequados e os objectivos pretendidos;
- um modelo de ordenamento que seja a tradução espacial de um projecto de desenvolvimento ancorado numa estratégia partilhada com os principais actores do território.<sup>1</sup>

O PDM do concelho de Portimão foi aprovado pela Assembleia Municipal em 7 de Abril de 1994 e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º53/95, estando assim cumprido o tempo previsto para se iniciar o processo de revisão.

Decorrido o prazo de aplicação e principalmente, o quadro temporal de referência em que foram elaborados os estudos do PDM, consideramos estes factos desde já, razões fundamentais para equacionar a actualidade e desempenho deste instrumento de planeamento, na estruturação e ordenamento do território do concelho.

Acresce que durante o prazo de vigência do PDM ocorreram (e estão a ocorrer) um conjunto de alterações legais e regulamentares, que só terão uma incorporação adequada no PDM, se equacionada e integradas num processo de revisão do próprio Plano.

Em síntese, um processo de alteração/revisão do PDM justifica-se, neste momento entre outras razões, nas perspectivas fundamentais, de um processo de avaliação e de um processo de actualização/evolução do modelo de ordenamento na sua dimensão regulamentar e estratégica.

---

<sup>1</sup>Margarida Pereira- *os Próximos desafios do planeamento Municipal in GeoINova, n.º7, 2003*

---

## **2. PRINCIPAIS RAZÕES E OBJECTIVOS QUE SUSCITAM O DESENCADear DE UM PROCESSO DE ALTERAÇÃO/REVISÃO DO PDM DE PORTIMÃO**

- ▶ A revisão do conceito e integração do PDM no quadro da política de Ordenamento e Planeamento Territorial do Concelho;
- ▶ As alterações legais e regulamentares que ocorreram após a entrada em vigor do PDM e o processo, em curso, de revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;
- ▶ A alteração e novas dinâmicas do quadro económico, social, culturais e ambientais com expressão territorial que ocorrem no concelho;
- ▶ Os acertos inevitáveis e evolução do modelo regulamentar.

### **2.1 A revisão do conceito e integração do PDM no quadro da política de Ordenamento e Planeamento Territorial do Concelho;**

O PDM em vigor, elaborado sob o enquadramento do Decreto Lei n.º69/90, e fazendo parte dos chamados de processos de elaboração de “PDM’s de 1.ª Geração”, que se caracterizaram pelos contextos de inexperiência generalizada, obrigatoriedade, rapidez de execução, conduziu à produção de instrumentos de planeamento por vezes de interpretação difícil, que apenas apoiavam, mesmo que de forma deficiente a gestão do território e que, na sua grande maioria, decorriam de estudos que, na prática, não se reflectiam no documento final, resumindo-se quase exclusivamente, a planos de zonamento e classificação de regimes gerais de edificabilidade.

Esta será porventura uma das determinantes essenciais a avaliar e rever num futuro quadro de revisão do PDM.

Considera-se de suscitar uma evolução ao papel do actual PDM, numa perspectiva de acrescentar ao seu papel regulamentador as funções de orientação e promoção activa do desenvolvimento concelhio para que se verifique:

- conformidade do PDM com as novas estratégias definidas no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- adequabilidade com as disposições contidas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira;

- 
- adequação do PDM com o Plano sectorial relativo à implementação da Rede Natura 2000- em elaboração;
  - Dadas as repercussões que as estratégias definidas na revisão do PROTAL terão no modelo de ordenamento e corpo regulamentar do concelho, é imperioso iniciar um trabalho de análise e sustentação que ajuste as alterações a introduzir pelo PROTAL, ao PDM do concelho de Portimão, por forma a que as opções contidas no PROTAL, não venham comprometer a estratégia de ordenamento do território concelhio no futuro;
  - integração dos estudos e estratégias definidas na agenda local 21 do município;
  - a adequação, no quadro da avaliação dos resultados do PDM em vigor, da política municipal de ordenamento consagrada com a dinâmica das condições sócio - económicas, culturais e ambientais entretanto verificadas;
  - a conformidade com as estratégias e políticas definidas nos diversos planos de urbanização e de pormenor em elaboração e publicados durante o período de vigência do PDM, bem como noutros planos de carácter estratégico e noutros estudos existentes;
  - necessidade de actualização das disposições vinculativas dos particulares contidas nos regulamentos e nas plantas que os representem;

## **2.2. As alterações legais e regulamentares que ocorreram após a entrada em vigor do PDM, e especialmente, o processo em curso, de revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território**

Desde a data da entrada em vigor do PDM, que vêm a ser publicados um conjunto de diplomas regulamentares, cujas implicações no quadro jurídico e normas prescritas pelo PDM, carecem de uma análise e adequação às reformulações introduzidas por esses diplomas. O Plano deverá seguir as orientações e normas constantes nos seguintes diplomas legais e regulamentares, bem como outros que venham entretanto a ser publicados:

- L n.º48/98 de 11 de Agosto Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo;
- DL n.º380/99 com as alterações introduzidas pelo DL n.º310/03;
- Portaria n.º138/2005 de 2 de Fevereiro, que fixa os elementos que devem acompanhar os PMOT's;
- DL n.º555/99 com as alterações introduzidas pelo DL n.º177/01 - regime jurídico da urbanização e edificação;

- DL n.º292/2000 de 14 de Novembro com as alterações introduzidas pelo DL 259/02 de 23 Novembro - - Regulamento Geral sobre o Ruído;
- DL n.º364/98 de 21 de Novembro- Obrigatoriedade de elaboração de cartas para os aglomerados com zonas inundáveis.

### **2.3 A alteração e novas dinâmicas do quadro económico, social e culturais com expressão territorial que ocorrem no concelho**

Conforme foi referido inicialmente, o contexto de partida em que se baseou o PDM, é datado ao início da década de 90 e em muitas questões até muito antes. Os contextos de análise e previsão em que se fundamenta o modelo de organização do território substanciado no PDM em vigor registaram alterações.

No relatório de avaliação da execução do PDM-P, estão identificadas dinâmicas que ocorreram, entre as quais se destacam:

- entre 1991 e 2001 o concelho de Portimão teve um crescimento demográfico na ordem dos 15.4%;
- a distribuição da população do concelho de Portimão faz-se essencialmente, entre três grandes núcleos urbanos, um de carácter mais rural - Mexilhoeira Grande, e dois de carácter mais urbano, Portimão, sede do Concelho e tendencialmente centralizador das funções comerciais e de serviços, e Alvor com um carácter mais turístico;
- aumento na forma da ocupação dos alojamentos, entre 1991 e 2001 de cerca de 2% no número de alojamentos para uso sazonal ou secundário e, também no número de alojamentos vagos para aluguer;
- as duas últimas décadas foram decisivas na afirmação do Turismo como coluna Vertebral da economia local. O seu efeito multiplicador na fileira do imobiliário mas também o seu impacte em actividades complementares (comércio, pesca, indústria) não pode ser desvalorizado;
- As afectações territoriais determinadas pela programação e implementação de uma nova rede de infra-estruturas e equipamentos<sup>2</sup>. Tais dinâmicas farão

---

<sup>2</sup> Referimo-nos à programação e instalação de equipamentos, já mencionados no relatório de avaliação da execução do PROTAL, nomeadamente: Centro de Motonáutica, Porto de Cruzeiros de Portimão ( Ampliação dos cais acostáveis/bacia de manobra e melhoria de acessibilidades : marítima e rebocador), Aeródromo do Barlavento (Portimão/Lagos), Estudo de viabilidade do Tecnopólis Portimão-Lagos (dois centros) especializados na criação de actividades inovadoras e sistemas inteligentes, Teatro de Portimão, Museu Municipal de Portimão, Complexo Desportivo, Complexo do Autódromo Internacional do Algarve, Pavilhão de Espectáculos- Arena, a Gare Rodoviária, futuro Cemitério de Portimão ;

---

naturalmente parte de um novo quadro de intervenção a perceber no âmbito do processo de revisão do PDM.

#### **2.4. Os acertos e evoluções do modelo regulamentar**

O modelo de ordenamento do PDM e o regulamento que o suporta têm vindo a evidenciar, pela sua aplicação na gestão urbanística, um conjunto de situações em que claramente se impõem uma revisão dos critérios de classificação (e delimitação) e regime de uso de certo tipo de espaços. Referimo-nos às questões relacionadas com o enquadramento (ou a sua ausência) e critérios estabelecidos de admissibilidade para certo tipo de intervenções (pretensões).

No âmbito da revisão do PDM em vigor consideram-se de rever as disposições relativas a:

- Correção / revisão do modelo de ordenamento do Plano, tendo em conta os compromissos urbanísticos assumidos, as normas orientadoras expressas no PROTAL e os equipamentos e as infraestruturas realizados e previstos;
- Redefinição das restrições de utilidade pública RAN e REN tendo em consideração erros cartográficos herdados de um contexto tecnológico pouco eficaz;
- Redefinição dos parâmetros de edificabilidade em espaços urbanos consolidados e os parâmetros aplicáveis a áreas destinadas a habitação social, por forma a que haja uma integração harmoniosa com a envolvente e a requalificação/ qualificação urbana e paisagística;
- Considerar a área destinada à implantação do Complexo do Autódromo Internacional do Algarve e, como garantia de ordenamento sustentado e equilibrado do Concelho, delimitar UOPG's a submeter a elaboração de PU's e PP's, balizados com princípios de desenvolvimento equilibrado, para a área em redor, nomeadamente no que respeita aos aglomerados urbanos mais próximos.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Conforme proposto no Relatório de Avaliação da Execução do PDM-P

- Estudos que permitam a definição de regras de ocupação territorial integradas e que permitam uma melhoria das condições urbanísticas do concelho, no binómio turismo - habitação permanente;<sup>4</sup>
- Integração no modelo regulamentar das servidões aeronáuticas a constituir no âmbito do processo de certificação do aeródromo municipal (processo em curso).

De acordo a proposta de revisão do PROTAL deverá ser elaborado, em sede de revisão do PDM:

- estudo de ordenamento específico para a faixa de território entre a EN 125 e a VLA, bem como uma faixa a norte da VLA com igual profundidade, ponderando, numa lógica de intervenção global, as áreas naturais e com interesse paisagístico a proteger, as áreas de agricultura associadas a baixas aluvionares e outras áreas de interesse agrícola a explorar, os corredores ecológicos e a procura turística, e promovendo a definição ajustada de ocupações e usos e a estabilização e qualificação do espaço em articulação com o estudo do Rio Arade.

---

<sup>4</sup> Conforme proposto no Relatório de Avaliação da Execução do PDM-P