

S. R.



MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

ATA N.º 7

REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA PÚBLICA DA CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO, REALIZADA AOS VINTE E NOVE DIAS DO MÊS DE MARÇO DO ANO DE DOIS MIL E DEZANOVE

Aos vinte e nove dias do mês de março 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 extraordinária pública.-----

PONTO ÚNICO – PROPOSTA NÚMERO OITENTA E OITO BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA DO PLANO DE PORMENOR NOROESTE DE OLHÃO-----

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

PERÍODO DA ORDEM DO DIA:-----

DELIBERAÇÕES-----

PONTO ÚNICO - PROPOSTA NÚMERO OITENTA E OITO BARRA DOIS MIL E DEZANOVE – DELIBERAÇÃO DE ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA DO PLANO DE PORMENOR NOROESTE 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, com declaração de voto dos Vereadores eleitos pelo PSD, 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, aprovar a abertura de período de Discussão Pública do Plano de Pormenor Noroeste de Olhão, em anexo, nos termos do disposto no número um do artigo oitenta e nove do Decreto-Lei número oitenta barra dois mil e quinze, de catorze de maio, na sua redação atualizada. Igualmente deliberado por unanimidade dos votos, com declaração de voto dos Vereadores eleitos pelo PSD, estabelecer um prazo de vinte dias úteis, a partir do quinto dia útil de publicação no Diário



MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

da República, ao abrigo do número dois do artigo oitenta e nove do Decreto-Lei número oitenta barra dois mil e quinze, de catorze de maio, na sua redação atualizada, para a formulação de sugestões e prestação de informações sobre questões que possam ser consideradas no âmbito do plano ora em discussão, por todos os interessados, que poderão apresentar em 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 sítio da Câmara Municipal de Olhão (www.cm-olhao.pt) ou diretamente nos serviços do Balcão Único da Câmara Municipal de Olhão, no Largo Sebastião Martins Mestre, oito mil e setecentos barra trezentos e quarenta e nove Olhão, 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.-----

ENCERRAMENTO DA REUNIÃO: E nada mais havendo a tratar, o Excelentíssimo Presidente, pelas dez horas e 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



município de Olhão

PROPOSTA N.º 88/2019

Abertura do Período de Discussão Pública do Plano de Pormenor Noroeste de Olhão

Considerando que o Município de Olhão em reunião pública, de 29 de Março de 2017, deliberou por unanimidade, iniciar o processo de elaboração do Plano de Pormenor Noroeste de Olhão, conforme foi publicitado no Aviso n.º 7702/2017, publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 130 — 7 de julho.

Atendendo a que o processo de elaboração do Plano de Pormenor está, incluindo a prorrogação aprovada, atempadamente concluído, tendo este obtido os pareceres favoráveis das entidades competentes em sede de conferência procedimental.

E recordando que em conformidade com o disposto nos n.º 1 e 2 do art.º 89 do Regime de Desenvolvimento da Lei de Bases da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na sua redação atualizada, *“a câmara municipal procede à abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, as eventuais sessões públicas a que haja lugar e os locais onde se encontra disponível a proposta, o respetivo relatório ambiental, o parecer final, a ata da comissão consultiva, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação.”*, e que *“O período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior a 30 dias, para o plano diretor municipal, e a 20 dias, para o plano de urbanização e para o plano de pormenor.”*.



município de Olhão

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:

1-Aprovar a Abertura de Período de Discussão Pública do Plano de Pormenor Noroeste de Olhão, em anexo, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 89 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na sua redação atualizada.

2- Estabelecer um prazo de 20 dias úteis, a partir do 5.º dia útil de publicação no Diário da República, ao abrigo do n.º 2 do art.º 89 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na sua redação atualizada, para a formulação de sugestões e prestação de informações sobre questões que possam ser consideradas no âmbito do plano ora em discussão, por todos os interessados, que poderão apresentar em 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 sítio da Câmara Municipal de Olhão (www.cm-olhao.pt) ou diretamente nos serviços do Balcão Único da Câmara Municipal de Olhão, no Largo Sebastião Martins Mestre, 8700-349 Olhão.

3-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, 26 de Março de 2019

O Presidente da Câmara Municipal

(António Miguel Ventura Pina)

PLANO DE PORMENOR NOROESTE DE OLHÃO PROPOSTA DE REGULAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO
FEVEREIRO DE 2019

ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	1
Artigo 1º Objeto e âmbito territorial	1
Artigo 2º Objetivos	1
Artigo 3º Conteúdo documental	2
Artigo 4º Instrumento de gestão territorial.....	3
Artigo 5º Conceitos	3
Artigo 6º Natureza Jurídica	3
CAPÍTULO II CONDICIONANTES - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	4
Artigo 7º Identificação e regime	4
CAPÍTULO III REGIME DE USO DO SOLO	5
Artigo 8º Valores culturais e naturais a proteger e valorizar	5
Artigo 9º Vestígios arqueológicos eventuais.....	5
Artigo 10º Unidades de gestão	5
Artigo 11º Categorias e subcategorias de uso do solo urbano	5
Artigo 12º Utilização das edificações.....	6
Artigo 13º Classificação acústica.....	6
Artigo 14º Reparcelamento.....	6
Artigo 15º Efeitos registais.....	7
Artigo 16º Identificação das áreas de cedência	8
Artigo 17º Área de reserva para equipamentos.....	8
Artigo 18º Espaços verdes e de utilização coletiva.....	8
Artigo 19º Áreas técnicas para infraestruturas.....	9
Artigo 20º Hierarquia da rede viária.....	9
Artigo 21º Estacionamento	9
Artigo 22º Arruamentos e passeios	10
Artigo 23º Infraestruturas	10
Artigo 24º Rede de distribuição de água.....	10
Artigo 25º Rede de drenagem de águas residuais	10
Artigo 26º Rede de drenagem de águas pluviais.....	11
Artigo 27º Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.....	11
Artigo 28º Rede de telecomunicações.....	11
Artigo 29º Rede de gás.....	11
Artigo 30º Rede de recolha de resíduos sólidos urbanos	11
Artigo 31º Demolições	11
Artigo 32º Coerência arquitetónica e projetos de conjunto	12
Artigo 33º Implantação das edificações	12
Artigo 34º Alinhamentos	12
Artigo 35º Distância entre pisos	12
Artigo 36º Varandas, terraços e outros elementos balançados	13
Artigo 37º Platibandas ou beirado	13
Artigo 38º Cota de soleira	13

Artigo 39º Altura máxima da fachada e número de pisos	13
Artigo 40º Revestimentos exteriores dos edifícios	14
Artigo 41º Caves	14
Artigo 42º Sustentabilidade ambiental	14
Artigo 43º Acessibilidade e Segurança Contra Riscos de Incêndio	14
Artigo 44º Escavações	15
CAPÍTULO IV EXECUÇÃO	16
Artigo 45º Unidades de execução	16
Artigo 46º Instrumentos de execução	16
Artigo 47º Sistemas de execução	16
Artigo 48º Fundo de compensação	17
Artigo 49º Princípios e objetivos	17
Artigo 50º Mecanismos de perequação	17
Artigo 51º Edificabilidade	17
Artigo 52º Área de cedência	17
Artigo 53º Repartição dos custos de urbanização	18
Artigo 54º Taxas	18
CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS	19
Artigo 55º Dúvidas e omissões	19
Artigo 56º Alterações e adaptações necessárias	19
Artigo 57º Entrada em vigor e vigência	19

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Objeto e âmbito territorial

O Plano de Pormenor Noroeste de Olhão, adiante designado PPNO, é um plano municipal de ordenamento do território, elaborado nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) (na sua atual redação, o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio).

O PPNO estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo da respetiva área de intervenção, com vista à prossecução dos objetivos definidos no artigo seguinte e tem em conta as orientações dos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

A área de intervenção do PPNO abrange uma área de cerca de 20,62 ha sendo delimitada a norte por área agrícola; a sul pela rua da Comunidade Lusíada, onde se localiza a Escola EB2/3 Prof. Dr. Paula Nogueira; a poente por uma linha de água junto ao Campo Municipal de Olhão; e a nascente pelo Bairro Lopes conforme delimitado na planta de implantação.

Artigo 2º

Objetivos

1. Pretende-se com o PPNO promover a requalificação territorial e ambiental da sua área de intervenção, caracterizada por um conjunto de loteamentos dispersos aprovados ao longo dos anos. É objetivo geral do PPNO rematar urbanisticamente a zona no limite do perímetro urbano.
2. Com vista à prossecução do objetivo mencionado no número anterior, são preconizados os seguintes objetivos específicos:
 - a) Prever o remate do perímetro urbano através da ligação das infraestruturas viárias dos diversos loteamentos existentes de forma integrada na rede de percursos de atravessamento (pedonal, ciclável e rodoviário) que permitam potenciar a vivência do espaço edificado, bem como, da envolvente próxima, a requalificar e consolidar;
 - b) Definir as condições e regras para ocupação dos terrenos ainda por edificar sem recorrer à necessidade de reparcelamento entre proprietários ou critérios de perequação direta, promovendo a regulamentação das áreas de construção máxima, volumetrias de enquadramento, cêrceas e alinhamentos e concebendo estruturas que permitam gerar potenciais utilizadores do espaço urbano;
 - c) Criar espaço público agradável, respeitando os princípios de acessibilidade e de salubridade que se caracterizarão em termos de ventilação natural e conforto térmico, que deverão ter reflexo tanto no espaço exterior como no interior das edificações.
 - d) Criar um modelo de financiamento adequado à viabilização do plano e das ações de transformação urbana que se propõem;
 - e) Regularizar a situação dos edifícios construídos em espaços agrícolas e RAN, fundamentando-se pela integração do conjunto com as construções devidamente licenciadas a nascente e sul, e fundamentando-se no princípio da proporcionalidade e no prejuízo social e económico que a demolição das edificações traria (conforme fundamentação infra).

Ainda, proceder à reclassificação do solo rústico em solo urbano para a totalidade da sua área de intervenção, tendo em conta que considerando os pressupostos do PDM em vigor, 84% da área total de intervenção está classificada como solo urbano e aproximadamente 16 % da área de intervenção corresponde a Espaço Agrícola. Verifica-se também que uma porção de terreno está ainda sujeita ao regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (aproximadamente 2 % da área de intervenção), sendo portanto necessário, nos termos e condições estabelecidas na lei, proceder à exclusão de áreas integradas nesta reserva.

Artigo 3º

Conteúdo documental

1. O PPNO é constituído por:
 - a) Regulamento e respetivos anexos;
 - b) Planta de Implantação (peça desenhada n.º 6), à escala 1:2.000;
 - c) Planta de Condicionantes: servidões e restrições de utilidade pública (Peça desenhada n.º 5), à escala 1:2.000.
2. O PPNO é acompanhado por:
 - a) Relatório que inclui:
 - a. Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
 - b. Programa de execução das ações previstas;
 - c. Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.
 - b) Peças escritas e desenhadas:
 - a. Planta de enquadramento e localização (Peça desenhada n.º 1), à escala 1:25.000;
 - b. Extrato do PROT Algarve: Modelo territorial (Peça desenhada n.º 2.1), à escala 1:200.000;
 - c. Extrato do PROT Algarve: Sistema do litoral (Peça desenhada n.º 2.2), à escala 1:200.000;
 - d. Extrato do Plano Diretor Municipal de Olhão: Planta Síntese - Plano de usos do solo (Peça desenhada n.º 3.1), à escala 1:25.000;
 - e. Extrato do Plano Diretor Municipal de Olhão: Planta Síntese – Planta de Condicionantes – Servidões Administrativas e outras Restrições de Utilidade Pública ao Uso dos Solos (Peça desenhada n.º 3.2), à escala 1:25.000;
 - f. Extrato do Plano Diretor Municipal de Olhão: Planta de Ordenamento – Condicionantes Especiais (Peça desenhada n.º 3.3), à escala 1:25.000;
 - g. Extrato do Plano Diretor Municipal de Olhão: Reserva Agrícola Nacional (Peça desenhada n.º 3.4), à escala 1:25.000;
 - h. Extrato do Plano Diretor Municipal de Olhão: Reserva Ecológica Nacional (Peça desenhada n.º 3.5), à escala 1:25.000;
 - i. Planta das Dinâmicas Urbanísticas (Peça desenhada n.º 4.1), à escala 1:2.000;
 - j. Planta do Cadastro Original da Propriedade (Peça desenhada n.º 4.2), à escala 1:2.000;
 - k. Planta da Situação Existente (com demolições) (Peça desenhada n.º 4.3), à escala 1:2.000;
 - l. Planta de Cedências para o Domínio Municipal (Peça desenhada n.º 7), à escala 1:2.000;

- m. Planta de Estrutura Ecológica e Espaços Exteriores (Peça desenhada n.º 8), à escala 1:2.000;
- n. Rede viária e estacionamento: planta geral com identificação de arruamentos (Peça desenhada n.º 9), à escala 1:2.000;
- o. Planta da Rede de Abastecimento de Água (Peça desenhada n.º 10), à escala 1:2.000;
- p. Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais (Peça desenhada n.º 11), à escala 1:2.000;
- q. Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais (Peça desenhada n.º 12), à escala 1:2.000;
- r. Planta da Rede de Energia Elétrica (Peça desenhada n.º 13), à escala 1:2.000;
- s. Planta da Rede de Telecomunicações (Peça desenhada n.º 14), à escala 1:2.000;
- t. Planta da Rede de Gás (Peça desenhada n.º 15), à escala 1:2.000;
- u. Mapa do Ruído: Situação atual e futura: parâmetros L_{den} e L_n (Peça desenhada n.º 16), à escala 1:5.000;

Artigo 4º

Instrumento de gestão territorial

1. O PPNO está compatibilizado com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, em vigor na respetiva área de intervenção.

O PPNO não se conforma com o PDM de Olhão em vigor, procedendo à reclassificação do solo de uma diminuta parte da sua área de intervenção, assim como, detalha os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Artigo 5º

Conceitos

1. Para efeitos da aplicação do PPNO, os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo são os constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, na sua redação atual.

Os conceitos técnicos não abrangidos pelo Decreto Regulamentar referido no número anterior são os definidos na legislação aplicável e, na ausência destes, os conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria em causa.

Artigo 6º

Natureza Jurídica

1. O PPNO reveste a natureza de regulamento administrativo, vincula as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

As comunicações prévias, os licenciamentos e as autorizações de operações urbanísticas devem processar-se em acordo com o presente Regulamento, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei às demais entidades de direito público.

CAPÍTULO II
CONDICIONANTES - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º

Identificação e regime

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, o uso, a ocupação e a transformação do solo estabelecidos para as diferentes categorias de espaços ficam condicionados, cumulativamente, ao regime jurídico associado a essa servidão ou restrição. (Planta de Condicionantes: Servidões e restrições de utilidade pública. Peça desenhada n.º 5).

CAPÍTULO III

REGIME DE USO DO SOLO

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 8º

Valores culturais e naturais a proteger e valorizar

1. No interior da área de intervenção do PPNO não existe nenhum valor patrimonial nem ambiental classificado ou relevante.
2. Nos casos em que a implantação das vias e das edificações não permite a preservação do coberto vegetal existente, deve ser avaliada a possibilidade de transplante das árvores de maior porte, ou no interior do lote em que se localizem, ou para os espaços verdes públicos de utilização coletiva.

Artigo 9º

Vestígios arqueológicos eventuais

1. Se no decorrer de operações urbanísticas na área de intervenção do PPNO, surgirem vestígios arqueológicos, o promotor é obrigado à suspensão imediata dos trabalhos, à comunicação da ocorrência à Câmara Municipal de Olihão e aos serviços da administração do património cultural.
2. As obras referidas no parágrafo antecedente só serão retomadas após a emissão de parecer relativo à componente arqueológica, subscrito por arqueólogo ao Serviço do Município ou, na sua ausência, pela entidade de tutela.

Artigo 10º

Unidades de gestão

1. Para efeitos de gestão, toda a área de intervenção do PPNO é considerada como uma única Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, permitindo uma maior flexibilidade à execução do Plano.
2. A gestão do PPNO é garantida pelo município.

SECÇÃO II – QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 11º

Categorias e subcategorias de uso do solo urbano

1. Todos os usos admitidos para a área de intervenção do PPNO, integrada na classe de solo urbano, são estruturados de acordo com as seguintes categorias e subcategorias de uso do solo:

Espaços de atividades económicas:

- i. Comércio e/ou Serviços em edifício existente a manter;
- ii. Indústria em edifício existente a manter.

Espaços habitacionais:

- iii. Edifício unifamiliar isolado existente a manter;
- iv. Edifício unifamiliar isolado proposto;
- v. Edifício unifamiliar em banda existente a manter;

- vi. Edifício unifamiliar em banda proposto;
- vii. Edifício unifamiliar geminado existente a manter;
- viii. Edifício unifamiliar geminado proposto;
- ix. Edifício multifamiliar existente a manter;
- x. Edifício multifamiliar proposto;
- xi. Logradouro privado em regime de fração única.

Espaços verdes:

- xii. Espaço verde e de utilização coletiva.

Espaços de uso especial:

- xiii. Área de reserva para equipamentos de utilização coletiva;
- xiv. Áreas técnicas para infraestruturas diversas.

2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos lotes onde se localizam os diversos usos edificados estabelecidos no número anterior são os que constam da tabela incluída na “Planta de Implantação”, bem como no Quadro-Regulamentar anexo ao presente Regulamento.

Artigo 12º

Utilização das edificações

1. Nos edifícios existentes e propostos são permitidas todas as utilizações compatíveis com o uso dominante estabelecido para cada lote, conforme teor do Quadro Regulamentar anexo.
2. Consideram-se incompatíveis as utilizações ou ocupações, que:
produzam fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
Acarretem riscos de incêndio ou explosão;
Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património edificado, paisagístico ou ambiental;
Correspondam a outras situações de incompatibilidade, tal como definidas por lei ou regulamento, designadamente no que se refere ao exercício da atividade industrial e ao ruído.

Artigo 13º

Classificação acústica

1. Nos termos do Regulamento Geral do Ruído a área de intervenção do PPNO é classificada como “Misto”.
2. Nos termos e conclusões do Mapa de Ruído, não existem conflitos e por essa razão não há necessidade de prever medidas de redução do ruído.
3. O lote EQ5 fica sujeito a prévia avaliação acústica caso o mesmo venha a ter uso sensível.

SECÇÃO III – OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 14º

Reparcelamento

1. A entrada em vigor do PPNO determina, por via do instrumento do Reparcelamento, uma nova estruturação de parte da propriedade no interior da sua área de intervenção, nos termos estabelecidos na peça desenhada 6.1 “Planta/Quadro de Transformação Fundiária ” e demais conteúdo, nomeadamente em relação às áreas de cedência para o domínio municipal, assim como, para a formatação dos lotes, sua localização, configuração e uso dominante.
2. A operação de estruturação fundiária em solo urbano poderá ser promovida pela Câmara Municipal ou pelos diversos proprietários abrangidos pelo PPNO nos termos dos artigos 165.º a 167.º do RJGT.
3. As operações de reestruturação fundiária de iniciativa pública, podem no limite ser implementadas através do recurso ao sistema de imposição administrativa, ou em alternativa, mediante proposta de acordo para a reestruturação da propriedade, a firmar com os vários proprietários das parcelas cadastrais a abranger.
4. O município pode proceder à expropriação por causa da utilidade pública da execução do plano, nomeadamente:

Se o município não conseguir notificar os proprietários para a proposta de acordo para a reestruturação da propriedade para as moradas constantes nos documentos oficiais (conservatória do registo predial e serviço de finanças);

Se os proprietários ou comproprietários não subscreverem o acordo proposto ou outro alternativo no prazo máximo 12 meses;

Se os mesmos não derem início às obras ou não as concluírem nos prazos fixados na calendarização prevista para a execução do Plano.

5. O município pode desenvolver acordos com terceiros direta ou indiretamente interessados no desenvolvimento do PPNO para financiar as operações de expropriação e realização das infraestruturas necessárias ao desenvolvimento do Plano.

Artigo 15º

Efeitos registais

1. O PPNO engloba todo o conteúdo material e documental estabelecido no RJGT (na sua redação atual) para que possa ter efeitos registais.
2. Juntamente com a certidão do Plano constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária, não estando a execução do PPNO condicionada à posterior elaboração de Projeto de Loteamento, sem prejuízo do disposto no n.º3 do art.º 108 do RJGT.
3. O referido registo predial, no âmbito de operações de reparcelamento do solo urbano, deverá cumprir o disposto para nos artigos 164.º a 170.º do RJGT (na sua atual redação).

SECÇÃO IV – ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA DOMÍNIO MUNICIPAL

Artigo 16º

Identificação das áreas de cedência

1. Decorre do estabelecido na “Planta de Implantação” e demais elementos do PPNO a obrigatoriedade de cedência, livre de qualquer encargo ou ónus, para o domínio municipal de cerca de 146.749,43 m² de solo, para a instalação das seguintes áreas afetas aos diferentes usos previstos:

Área de reserva para equipamentos (60.000,29 m²);

Espaços verdes e de utilização coletiva (27.132,90 m²);

Arruamentos, incluindo faixas de rodagem, passeios e estacionamento (75.104,01 m²);

2. As áreas destinadas a integrar o domínio privado da Câmara Municipal, totalizam 60.000,29 m², e englobam as descrições constantes nas alíneas a) do número anterior;
3. As áreas destinadas a integrar o domínio público da Câmara Municipal, totalizam 102.236,92 m², e englobam as descrições constantes nas alíneas b) e c) do número 1, do presente artigo.

Artigo 17º

Área de reserva para equipamentos

1. As áreas de cedência destinadas à reserva de espaço para a instalação de equipamentos públicos de utilização coletiva correspondem aos lotes EQ1, EQ2, EQ3, EQ4, EQ5 e EQ6 delimitados na “Planta de Implantação”, que serão integrados no domínio privado da Câmara Municipal;
2. A concretização nos lotes antes referidos, da valência concreta do equipamento, poderá ser variável ao longo do tempo e poderá esta função, de apoio à população, ser proporcionada por entidades privadas nos termos e condições a definir em Protocolos ou Contratos a realizar com a Câmara Municipal para esse efeito;
3. O presente Plano não define parâmetros urbanísticos para os lotes reservados a equipamentos públicos de utilização coletiva devendo os seus parâmetros ser ponderados em função do equipamento a instalar em cada momento.

Artigo 18º

Espaços verdes e de utilização coletiva

1. A totalidade dos “espaços verdes e de utilização coletiva” delimitada na “Planta de Cedências para o Domínio Municipal” será integrada no domínio público municipal, e engloba as áreas com funções e aptidões para formarem a estrutura ecológica local.
2. Estes espaços deverão cumprir funções de valorização, proteção e enquadramento, devendo o respetivo projeto de execução promover:

A sua fruição pela população, podendo os mesmos conter pavimentos de circulação e estadia pedonal, assim como outros elementos de mobiliário urbano;

A mínima impermeabilização possível do solo.

3. Em complemento às funções próprias desta tipologia de espaço, surgem também integradas na Estrutura Ecológica local, as áreas dos logradouros privados, conforme delimitação na Planta de Estrutura Ecológica e Espaço Exterior.

Artigo 19º

Áreas técnicas para infraestruturas

1. Estas áreas destinam-se à instalação de redes de infraestruturas públicas.
A representação de qualquer Polígono-base de implantação em terrenos destinados a Infraestruturas Públicas deve ser entendida como meramente ilustrativa, de carácter não vinculativo. Estes valores e localizações podem, mediante a devida justificação técnica, serem quaisquer desde que devidamente licenciado pelo Município de Olhão, perante as especificidades técnicas da infraestrutura a instalar, sem que tal determine desconformidade com o PPNO.

SECÇÃO V – REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

Artigo 20º

Hierarquia da rede viária

1. A rede viária do PPNO é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e as características geométricas das vias, de acordo com as seguintes categorias:
 - a) Vias principais – as que garantem a estruturação interna e a ligação principal ao exterior;
 - b) Vias secundárias – as que fazem a ligação entre as vias principais e as vias locais, criando continuidades na malha viária existente e ao longo das quais, quando possível, se deve privilegiar o acesso automóvel aos lotes.
 - c) Vias locais – as que asseguram o remate e a integração de algumas situações já existentes.
2. Todos os arruamentos e passeios, a detalhar em projeto de execução da rede viária, devem respeitar a configuração e os materiais constantes de elementos que acompanham o Plano, admitindo-se ajustes pontuais, nomeadamente no referente à localização do acesso automóvel aos lotes, assim como, da disposição do estacionamento, plantações de árvores em caldeira e demais mobiliário urbano.

Artigo 21º

Estacionamento

1. O número e localização dos lugares de estacionamento público estabelecidos pelo PPNO decorrem do disposto nas seguintes peças desenhadas: “6 – Planta de Implantação” e “9 – Planta da rede viária e estacionamento”.

Aquando da elaboração dos projetos de execução poderá ser necessário ajustar a localização de lugares de estacionamento público, quer por razões relativas à implantação das infraestruturas, quer por razões de acesso aos lotes, devendo, no entanto e nesses casos, manter-se o número total de lugares de estacionamento representados na Planta de Implantação.

O número de lugares de estacionamento privado, a prever no interior de cada lote, constam da Planta Síntese, assim como, do Quadro regulamentar anexo e resultam do dimensionamento estabelecido na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.

Para os lotes onde seja prevista a possibilidade de construção de um piso abaixo da cota de soleira (total ou parcialmente enterrado), o mesmo destinar-se-á exclusivamente à satisfação das necessidades de estacionamento no interior do lote.

Os acessos aos estacionamentos no interior dos lotes destinados a moradias unifamiliares não devem constituir rampas escavadas em trincheira, nos logradouros privados.

As rampas de acesso às caves de estacionamento privado poderão começar em espaço público, apenas quando for tecnicamente impossível a sua construção integral no próprio lote, e desde que seja salvaguardada a continuidade dos percursos pedonais em espaço público nos termos do artigo seguinte. Ao município reserva-se o direito de cobrar os espaços em via pública ocupados com rampas de acesso.

Artigo 22º

Arruamentos e passeios

1. Qualquer projeto de execução, nomeadamente da rede viária e de espaços exteriores, deverá cumprir o disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, como forma de garantir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.
2. Em qualquer caso, a instalação de elementos no passeio (do tipo árvores em caldeira, postes de iluminação pública, armários de infraestruturas ou outro elemento de mobiliário urbano) não pode comprometer uma largura mínima útil igual a 1,5m.

SECÇÃO VI – OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Artigo 23º

Infraestruturas

1. Os futuros projetos de execução das diversas redes de infraestruturas urbanísticas devem respeitar os traçados esquemáticos que acompanham o PPNO.
2. Em casos devidamente fundamentados podem os traçados ser outros, seja por razões técnicas de extensão e ligação às redes existentes, seja ainda, pela necessária adaptação perante a real motivação dos diversos proprietários em urbanizar que condicionem o faseamento previsto.
3. O recurso a soluções provisórias e temporárias é possível, em casos devidamente justificados.

Artigo 24º

Rede de distribuição de água

1. A rede de abastecimento de água, no interior da área de intervenção do PPNO, deverá seguir preferencialmente o disposto na peça desenhada n.º 10.

Artigo 25º

Rede de drenagem de águas residuais

1. A rede de drenagem de águas residuais, no interior da área de intervenção do PPNO, deverá seguir preferencialmente o disposto na peça desenhada n.º 11.

Artigo 26º

Rede de drenagem de águas pluviais

1. A rede de drenagem de águas pluviais, no interior da área de intervenção do PPNO, deverá seguir preferencialmente o disposto na peça desenhada n.º 12.

Artigo 27º

Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública

1. A localização definitiva dos elementos da rede elétrica (armários, caixas e postes de iluminação) deverá sempre garantir uma largura mínima útil superior a 1,5m, para circulação desobstruída ao longo dos passeios.

Artigo 28º

Rede de telecomunicações

1. A localização definitiva dos elementos da rede de telecomunicações (armários e caixas) deverá sempre garantir uma largura mínima útil superior a 1,5m, para circulação desobstruída ao longo dos passeios.

Artigo 29º

Rede de gás

1. A rede de distribuição de gás, no interior da área de intervenção do PPNO, deverá seguir preferencialmente o disposto na peça desenhada n.º 15.

Artigo 30º

Rede de recolha de resíduos sólidos urbanos

1. A rede de recolha dos resíduos sólidos urbanos deverá ser posteriormente detalhada e articulada com os circuitos de recolha a estabelecer pelos serviços da Câmara Municipal de Olhão.
2. A efetiva localização dos elementos integrados nesta rede (papeleiras, caixotes, contentores e ecopontos) deverá ser feita de modo a garantir sempre uma largura mínima útil superior a 1,5m, para circulação desobstruída ao longo dos passeios.
3. A localização dos ecopontos, preferencialmente enterrados, poderá ser feita em locais destinados a estacionamento público ao longo dos arruamentos.

SECÇÃO VII – EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO

Artigo 31º

Demolições

1. Para fins de execução do PPNO, e com vista à promoção da requalificação urbanística e ambiental da sua área de intervenção é necessário proceder à demolição de um conjunto de edificações precárias existentes, conforme representado na peça desenhada n.º 4.3.

2. Poderá também ser admitida a demolição das edificações existentes que o PPNO prevê manter desde que a sua substituição por edificações novas contribua para a valorização urbanística e ambiental do espaço urbano envolvente e se conforme com os parâmetros urbanísticos previstos no Quadro Regulamentar anexo.

Artigo 32º

Coerência arquitetónica e projetos de conjunto

1. Todos os projetos de arquitetura a desenvolver para o interior da área de intervenção do PPNO devem apresentar coerência ao nível da linguagem arquitetónica que, sendo de matriz contemporânea, deverá basear-se nos valores tradicionais da região;
2. Todas as fachadas de um mesmo edifício (ou seus conjuntos) designadamente as fachadas principal e de traseiras, e as fachadas laterais quando existam, devem ser objeto de tratamento arquitetónico cuja eventual diferenciação não se traduza em menor qualidade de conceção e construção;

Artigo 33º

Implantação das edificações

1. A implantação das edificações no interior dos lotes deverá estar contida no polígono-base de implantação acima da cota de soleira delimitado na Planta de Implantação, e o seu valor, não poderá exceder o valor máximo estabelecido para cada lote no Quadro Regulamentar anexo.
2. É admitida a junção de lotes.
3. É admitida a construção de piscinas, não contabilizando para os índices definidos no Quadro Regulamentar anexo.

Artigo 34º

Alinhamentos

1. A Planta de Implantação do PPNO não impõe o cumprimento obrigatório de qualquer alinhamento para os diversos alçados das futuras edificações.
2. Assim, deixa-se alguma flexibilidade para que os alinhamentos em concreto sejam definidos posteriormente, aquando do desenvolvimento dos respetivos projetos de arquitetura;
3. No caso dos lotes contíguos com encosto de pelo menos uma empena lateral, o alinhamento do plano dominante da fachada a respeitar por cada edificação face à via pública, deve respeitar as frentes de rua já iniciadas em lotes vizinhos.

Artigo 35º

Distância entre pisos

1. A distância máxima permitida entre pisos destinados a cave de estacionamento é de 2,6 metros, devendo sempre corresponder a um pé direito livre mínimo de 2,2 metros.
2. A distância máxima permitida entre pisos destinados a habitação é de 3,0 metros.
3. A distância máxima permitida entre pisos destinados a comércio e/ou serviços é de 3,5 metros.

Artigo 36º

Varandas, terraços e outros elementos balançados

1. São admitidas saliências volumétricas nas fachadas dos edifícios a construir, até ao limite de 1,5 metros.
2. As varandas e outros elementos balançados dos edifícios que se projetam sobre a via pública não podem situar-se a uma altura inferior a 3 metros em relação àquela via, nem interferir com a sua normal utilização, nomeadamente com a circulação de veículos e peões.
3. Estes elementos não devem prejudicar as condições de segurança e privacidade de edifícios contíguos.
4. Nas coberturas dos futuros edifícios poderão existir terraços (açoteias), se tal for adequado às opções construtivas, devendo nestes casos, permanecerem descobertos.
5. Deverão ser tomadas medidas para minimizar o impacto visual de equipamentos e instalações técnicas a colocar nas coberturas. As soluções arquitetónicas a adotar devem promover a sua ocultação e integração de modo a não serem visíveis do espaço público.

Artigo 37º

Platibandas ou beirado

1. As fachadas dos futuros edifícios serão rematadas no seu limite superior, por uma platibanda que conterà a cobertura, ou por beirados, a definir nos respetivos projetos de arquitetura;
2. As linhas definidoras das platibandas ou dos beirados serão comuns para edifícios com a mesma cota de soleira:

Artigo 38º

Cota de soleira

1. As cotas de soleira para as novas edificações constam do Quadro Regulamentar, anexo a este Regulamento e integrante da Planta de Implantação.
2. As cotas de soleira definidas referem-se sempre à entrada principal do edifício.
3. Os valores estabelecidos para as cotas de soleira podem ser ajustados caso a caso, em mais ou menos 50cm, em função da cota definitiva dos arruamentos e das infraestruturas de saneamento e sempre tendo em consideração a legislação específica sobre acessibilidades.

Artigo 39º

Altura máxima da fachada e número de pisos

1. A altura máxima da fachada, assim como, o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira são os definidos no Quadro Regulamentar, anexo a este Regulamento e integrante da Planta de Implantação.

2. A altura máxima da fachada estabelecida pode ser ajustada caso a caso, no máximo em 1 metro, para que, caso se pretenda, haja uma exata concordância dos elementos de remate superior entre edifícios contíguos, ou por questões tecnicamente demonstradas.
3. Nos lotes de habitação unifamiliar independentemente do definido no Quadro Regulamentar poderá sempre ser admitida a construção de cave para ser utilizada como garagem, indissociável da habitação.

Artigo 40º

Revestimentos exteriores dos edifícios

1. Todas as fachadas devem ser objeto de tratamento arquitetónico cuidado, pelo que os materiais das fachadas devem ser duráveis e de baixa manutenção, devendo ser mantida a coerência formal em unidades como frentes de rua ou quarteirões, em respeito pelos valores e princípios culturais da região.
2. As empenas visíveis dos novos edifícios devem ser revestidas com materiais de qualidade, preferencialmente da natureza igual aos utilizados na fachada principal.
3. Os materiais de acabamento e as cores das fachadas do edifício devem ter predominância da cor branca e dos materiais naturais da região. São ainda admitidas outras cores claras, a aplicar nas fachadas, assim como barras coloridas a aplicar no guarnecimento de vãos e socos.
4. Deverão ser opção medidas arquitetónicas que integrem a instalação de caixas de infraestruturas a colocar em espaços visíveis da via pública.

O disposto no número anterior é também aplicável aos muros e/ou vedações dos lotes cujas fachadas não confinem com o espaço público.

Artigo 41º

Caves

1. As caves são destinadas exclusivamente a estacionamento privado no interior do lote e à instalação de áreas técnicas que não impliquem a permanência de pessoas.
2. É proibida a construção de instalações sanitárias em cave, quando as cotas de implantação não permitam a drenagem das águas residuais por gravidade.

Artigo 42º

Sustentabilidade ambiental

As soluções arquitetónicas adotadas devem garantir as melhores condições de sustentabilidade ambiental, nomeadamente no que respeita às componentes energéticas e na eficiência de utilização dos recursos hídricos.

Artigo 43º

Acessibilidade e Segurança Contra Riscos de Incêndio

1. No acesso às edificações e ao espaço público deve ficar assegurada a inexistência de barreiras arquitetónicas, com vista a permitir o acesso de cidadãos com mobilidade condicionada, conforme o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

2. Todas as edificações a construir deverão ter em consideração as disposições legais relativas à segurança contra riscos de incêndio, conforme portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.

Artigo 44º

Escavações

1. Na área de intervenção do PPNO, por se considerar uma área crítica para extração subterrânea deve cumprir-se o disposto nos pontos seguintes:
2. Quando as obras estiverem associadas a trabalhos de escavação, antes do seu início deve-se:
 - a. efetuar inventário piezométrico das captações de água subterrânea existentes na envolvente;
 - b. Apresentar sempre que possível estudo de prospeção geotécnica, com determinação do nível piezométrico.
3. Quando seja necessário efetuar bombagens de água subterrânea para a realização de construções, deve-se:
 - a. Limitar ao mínimo as extrações de água subterrânea, tendo em conta o impacto que pode causar sobre os recursos hídricos subterrâneos e captações particulares;
4. Não é autorizado o aumento de volume de água subterrânea extraída em consequência da novas captações de água subterrânea.
5. As captações que se encontrem desativadas há vários anos não podem ser reativadas quando impliquem um aumento do volume de água atualmente extraído.

CAPÍTULO IV

EXECUÇÃO

SECÇÃO I - INSTRUMENTOS E SISTEMAS DE EXECUÇÃO

Artigo 45º

Unidades de execução

1. O PPNO executa-se através da realização das operações urbanísticas, previstas no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual.
2. Toda a área do PPNO é considerada como uma unidade de execução, sem prejuízo de, nos termos da lei, poderem ser definidas operacionalmente subunidades de execução, por iniciativa da Câmara Municipal ou dos privados, devendo sempre ser garantido o seguinte:

A coerência urbanística, nomeadamente ao nível do funcionamento das diversas redes de infraestruturas urbanísticas;

3. Para efeitos do disposto no número anterior, caso a iniciativa seja dos particulares, devem os interessados prestar garantia à entidade gestora do Plano, do valor devido relativamente aos custos de urbanização, assim como das restantes compensações e taxas.
4. Qualquer interessado no desenvolvimento do Plano, pode executar parte das obras de urbanização nele previstas sem necessidade de consentimento dos restantes interessados.

Artigo 46º

Instrumentos de execução

1. Como instrumentos de execução do PPNO, o Município pode recorrer a todos os previstos no RJIGT (na sua redação atual, DL n.º 80/2015, 14 de maio), nomeadamente os seguintes:

Reserva de solo para a execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;

Demolição de edifícios incompatíveis com a futura ocupação urbana;

Expropriação por utilidade pública,

Estruturação da propriedade: Reparcelamento do solo urbano enquanto operação de reestruturação da propriedade que consiste no agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e na sua posterior divisão, com adjudicação dos lotes resultantes aos interessados;

Obrigação de urbanização.

2. O instrumento do Reparcelamento é o principal do ponto de vista operativo que conjugado com os efeitos registrais do Plano permite eficácia imediata.

Artigo 47º

Sistemas de execução

Para fins de implementação do PPNO e nos termos estabelecidos no RJIGT (na sua redação atual), o sistema de execução privilegiado é o decorrente da iniciativa dos interessados, em que a execução do Plano é promovida pelos proprietários ou pelos titulares de outros direitos reais relativos a prédios abrangidos no Plano, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida, de acordo com o estabelecido no PPNO;

Em alternativa e perante a necessidade de intervenção da Câmara Municipal, pode haver a necessidade de se recorrer aos sistemas de execução, nomeadamente:

Sistema de cooperação, quando a execução do Plano é da iniciativa do Município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual;

Sistema de imposição administrativa, quando a execução do Plano depende diretamente da ação do município, que atua diretamente ou mediante concessão de urbanização.

Artigo 48º

Fundo de compensação

Considerando a não necessidade de perequação direta entre proprietários não é criado fundo de compensação.

SECÇÃO II – PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Artigo 49º

Princípios e objetivos

Considerando o elevado grau de execução do Plano e que na referida área de intervenção foram sendo aplicados ao longo dos anos os índices de construção previstos no PDM, o princípio considerado para o desenvolvimento das parcelas restantes segue a mesma filosofia com vista a garantir a justa repartição dos benefícios e encargos.

Artigo 50º

Mecanismos de perequação

O PPNO não considera mecanismos de perequação direta entre proprietários.

Artigo 51º

Edificabilidade

O PPNO valoriza de forma distinta as áreas de construção propostas, havendo a distinção em função da utilização futura e tipologias de edifícios.

Artigo 52º

Área de cedência

1. O PPNO valoriza da mesma forma, todas as áreas de cedência, não havendo a distinção da mesma em função do uso do solo e das localizações estabelecidas.
2. O PPNO considera as áreas de cedência já efetuadas ao abrigo das operações urbanísticas de loteamento prévias ao mesmo.

Artigo 53º

Repartição dos custos de urbanização

1. É responsabilidade de cada proprietário o desenvolvimento e pagamento das obras de urbanização nas parcelas que lhes pertença.
2. O município e os proprietários interessados poderão acordar os termos para a realização de empreitadas conjuntas para a realização das obras de urbanização necessárias para execução do Plano.

Artigo 54º

Taxas

A edificação nos lotes resultantes do disposto no Plano está sujeita a licenciamento municipal e ao pagamento de taxas devidas nos termos do regulamento geral de taxas municipais.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 55º

Dúvidas e omissões

Todos os casos não previstos neste Regulamento são regidos pelas normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Artigo 56º

Alterações e adaptações necessárias

1. A entrada em vigor do PPNO determinará alterações na classificação e qualificação do solo conforme estabelecida na versão do PDM de Olhão em vigor.
2. Para este efeito foi necessário proceder à exclusão de algumas áreas sujeitas ao regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, situadas no interior da área de intervenção do PPNO.

Artigo 57º

Entrada em vigor e vigência

1. O PPNO entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República;
2. A vigência prevista para o PPNO é de 10 anos.

Olhão, fevereiro de 2019

