

Plano de Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão

Proposta de Plano
ELEMENTOS CONSTITUINTES / REGULAMENTO

R04_Março de 2017

Capítulo I. Disposições gerais

Artigo 1.º Âmbito de aplicação

O presente Regulamento estabelece as regras aplicáveis à ocupação, uso e transformação da área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Histórica da Cidade de Olhão (PP), tal como delimitada na planta de implantação.

Artigo 2.º Objetivos

1. Os objetivos do PP são:
 - a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as respetivas condições de habitabilidade e de funcionalidade;
 - b) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
 - c) Modernizar as infra -estruturas urbanas;
 - d) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão do espaço público / via pública e dos demais espaços de circulação;
 - e) Promover a acessibilidade para todos, através da concretização gradual das normas técnicas sobre acessibilidades.
2. Os indicadores qualitativos e quantitativos que suportam a avaliação da concretização dos objetivos do PP encontram-se especificados no respetivo relatório.

Artigo 3.º Conceitos e abreviaturas

1. Para os efeitos do presente regulamento consideram-se os conceitos definidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, bem como os conceitos definidos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e na regulamentação municipal em vigor.
2. Para efeitos de aplicação específica do PP são ainda adotadas na planta de implantação as seguintes abreviaturas, no que respeita aos tipos dos edifícios existentes na área de intervenção:
 - a) “Rural popular”: tipo I;
 - b) “Corrente”: tipo II;
 - c) “Eclético / romântico / revivalista”: tipo III;
 - d) “Industrial / comercial”: tipo IV;
 - e) “Arte déco / modernista”: tipo V;
 - f) “Português suave”: tipo VI;
 - g) “Moderno”: tipo VII;
 - h) “Corrente pastiche”: tipo VIII;
 - i) “Incaracterísticos”: tipo IX;
 - j) “Património cultural imóvel”: tipo X.
3. Nos casos em que um imóvel se encontre simultaneamente integrado em mais de um tipo de edifício existente na planta de implantação, cabe à Câmara Municipal de Olhão, mediante vistoria prévia ao local, optar pelo tipo de edifício a considerar no procedimento de controlo prévio das operações urbanísticas.

4. Para efeitos do disposto no artigo 12.º do presente regulamento, entende-se por “pangaio” a guarita, de dimensões mínimas, com cobertura inclinada ou plana com ou sem função de mirante, e com vão único de topo ou no lado livre, localizada em canto de soteia / cobertura de edifício, que serve de transição espacial entre a caixa de escadas existente no interior do edifício e a referida soteia / cobertura.

Artigo 4.º Instrumentos de gestão territorial, programas e regulamentos

1. O PP articula-se com os instrumentos de gestão territorial em vigor na sua área de intervenção, designadamente,
 - a) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (revisão), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, posteriormente retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro;
 - b) Plano Diretor Municipal de Olhão, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50/95, de 31 de maio, e alterado e republicado pelo Regulamento n.º 15/2008, de 10 de janeiro.
2. O PP considera ainda a área de reabilitação urbana delimitada, o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril e os programas do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), designadamente, o Programa de Financiamento para Acesso à Habitação – PROHABITA, regulado pelo Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho, na sua versão atual.
3. O disposto no presente regulamento prevalece sobre os regulamentos municipais, aplicáveis subsidiariamente na área de intervenção do PP.

Artigo 5.º Conteúdo documental

1. O PP é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de implantação à escala 1/1000;
 - c) Planta de condicionantes, à escala 1/1000;
2. O PP é acompanhado dos seguintes elementos escritos:
 - a) Relatório;
 - b) Análise custo – benefício;
 - c) Relatório ambiental;
 - d) Programa de execução das ações previstas;
 - e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
 - f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
 - g) Relatório das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas e informações prévias favoráveis em vigor na área do plano;
 - h) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
 - i) Ficha dos dados estatísticos, em modelo disponibilizado pela Direção -Geral do Território.
3. O PP é acompanhado dos seguintes elementos desenhados:
 - a) 2.03 Planta de enquadramento com localização à escala 1/10000;

- b) 2.04 Planta da situação existente, à escala 1/1000;
- c) 2.05 Planta de zonamento funcional, à escala 1/1000
- d) 2.07 Intervenção no edificado:
 - i. 2.07.1 Lotes devolutos e/ou em ruínas para eventual construção, à escala 1/200;
 - ii. 2.07.3 Espaço cultural | cinema ao ar livre | largo João da Carma , à escala 1/200;
 - iii. 2.07.4 Avenida 5 de outubro, à escala 1/200;
- e) 2.08 Intervenção no espaço público:
 - i. 2.08.1 Caracterização do espaço público elementos tipológicos, à escala 1/1000;
 - ii. 2.08.2 Drenagem superficial e elementos de água, à escala 1/1000;
 - iii. 2.08.3 Estrutura de vegetação, à escala 1/1000;
 - iv. 2.08.4 Cortes-tipo da superfície da rua, às escalas 1/100 e 1/20;
- f) 2.10 Planta de mobilidade, à escala 1/1000;
- g) 2.11 Planta de equipamentos de resíduos sólidos urbanos, à escala 1/1000;
- h) 2.12 Planta de infraestruturas elétricas, à escala 1/1000;
- i) 2.13 Planta de infraestruturas de telecomunicações, à escala 1/1000;
- j) 2.14 Planta de infraestruturas de gás, à escala 1/1000;
- k) 2.15 Axonometrias síntese, à escala 1/1000;
- l) 2.16 Axonometrias síntese, à escala 1/1000;
- m) 2.17 Mapa de ruído, à escala 1/2000.

Capítulo II. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º Servidões e restrições

1. São observadas as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor devidamente assinaladas na planta de condicionantes, nos casos em que é possível a respetiva representação gráfica, designadamente:
 - a) Imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção:
 - Igreja (ou Capela) de Nossa Senhora da Soledade, classificada como monumento de interesse público, por via da Portaria n.º 740-EI/2012, de 31 de Dezembro;
 - Igreja de Nossa Senhora do Rosário, Matriz de Olhão e Capela de Nosso Senhor dos Aflitos, classificados como monumento de interesse público, por via da Portaria n.º 275/2013, de 13 de Maio;
 - b) Zona de proteção do Mercado Municipal de Olhão (imóvel classificado, com zona especial de proteção definida por via da Portaria n.º 224/2013, de 12 de Abril).
 - c) Servidão aeronáutica (zona 7 – superfície horizontal exterior);
 - d) Conduta elevatória;
 - e) Servidão de sinalização marítima - Decreto-Lei n.º 594/73, de 7 de novembro.
2. Na Igreja Matriz de Olhão é preservada a marca de nivelamento principal da rede de nivelamento geométrico de alta precisão, bem como as respetivas testemunhas.

Artigo 7.º Património arqueológico

1. Os processos de licenciamento de operações urbanísticas que impliquem intrusão no nível subterrâneo da área de intervenção do PP, tais como movimentos de terras e escavações, são instruídos com parecer relativo à componente arqueológica, subscrito por arqueólogo dos serviços municipais.
2. O parecer referido no n.º 1 anterior define as medidas preventivas de impactes negativas sobre o património arqueológico e é remetido pela Câmara Municipal de Olhão à entidade de tutela do património cultural.
3. Quando, no decorrer de qualquer operação urbanística ou movimentação de terras, se encontre algum tipo de vestígio arqueológico, a execução da operação urbanística é parcialmente suspensa, sendo da responsabilidade dos proprietários e promotores a comunicação dessa descoberta à Câmara Municipal de Olhão e à entidade da tutela do património cultural.
4. A suspensão parcial das operações urbanísticas nos termos do n.º 3 anterior cessa com a emissão de parecer relativo à componente arqueológica, subscrito por arqueólogo dos serviços municipais ou, na sua ausência, subscrito pela entidade de tutela.
5. A suspensão parcial das operações urbanísticas nos termos do n.º 3 anterior cessa automaticamente caso não seja emitido nenhum dos pareceres referidos no n.º 4 anterior no prazo de 15 dias úteis contados da data da comunicação pelos proprietários ou promotores da descoberta de vestígios arqueológicos à Câmara Municipal de Olhão e à entidade da tutela do património cultural.
6. A articulação entre as matérias da urbanização e edificação e do património arqueológico é objeto de regulamento municipal.

Artigo 8.º Ruído

1. Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção é classificada como mista, conforme mapa de ruído.
2. A Câmara Municipal de Olhão elaborará mapa de ruído refletindo as alterações introduzidas pelo PP.
3. Os projetos de operações urbanísticas em que se preveja a intervenção sobre fachadas dos edifícios, integram na memória descritiva da respetiva especialidade e especificação das medidas previstas para reforço do isolamento sonoro existente, sem prejuízo do disposto em legislação especial, nomeadamente, no que toca à dispensa de aplicação dos requisitos acústicos.
4. Os materiais a adotar no pavimento das áreas de circulação pública, designadamente, vias e arruamentos privilegiam a redução do ruído.

Capítulo III. Classificação, qualificação e uso do solo

Secção I Disposições gerais

Artigo 9.º Estrutura urbana

A estrutura urbana da área de intervenção do PP é composta por três zonas distintas, designadas por nível I, nível II e nível III.

Artigo 10.º Classificação e qualificação

1. A área de intervenção do PP integra-se em solo urbano.
2. A área de intervenção do PP encontra-se totalmente qualificada como espaço central.

Artigo 11.º Emparcelamentos e propriedade horizontal

1. Admite-se na área de intervenção do PP a realização de emparcelamentos abrangendo no máximo duas parcelas urbanas, desde que a soma das suas fachadas principais, por onde se processa a sua entrada principal, não ultrapasse 10 metros.
2. Os emparcelamentos e a constituição em propriedade horizontal mantêm os limites visuais e o ritmo característico da estrutura fundiária antecedente.

Artigo 12.º Usos

1. O uso dominante na área de intervenção do PP é o uso habitacional.
2. Nas operações urbanísticas de uso habitacional, não é permitida a construção de novas garagens no piso térreo.
3. Admite-se a instalação de usos compatíveis com o uso habitacional, designadamente, empreendimentos de turismo de habitação, comércio, serviços, restauração e bebidas, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva (públicos ou privados) ou armazenagem.
4. Admite-se a instalação de estabelecimentos de alojamento local, desde que preferencialmente o número de tais estabelecimentos não ultrapasse 10% do número do número total de edifícios de uso habitacional existentes na área de intervenção na data de entrada em vigor do PP.

5. São interditos os seguintes usos e atividades:
- a) Empreendimentos turísticos, sem prejuízo da instalação de estabelecimentos de alojamento local, , ou de empreendimentos de turismo de habitação;
 - b) Indústria (incluindo oficinas);
 - c) Armazenagem de produtos tóxicos, inflamáveis, explosivos ou que pela sua natureza possam ser nocivos para a saúde pública;
 - d) Instalação de maquinaria ou de produtos que provoquem solicitações superiores às admitidas pela estrutura em presença, ou ainda que provoquem alterações ao equilíbrio das condições físicas e estéticas do edifício;
 - e) Atividades com impactes no ambiente da área de intervenção, nomeadamente por implicarem reverberação, vibrações, ruído, aumento da carga térmica ou poluição;
 - f) Comércio de peças para veículos automóveis, de material de construção civil ou de produto semelhantes;
 - g) Realização de obras que alterem ou adulterem as características arquitetónicas notáveis dos imóveis classificados ou em vias de classificação e zona de proteção a imóveis classificados ou em vias de classificação ou do património em presença, nos termos do disposto na secção II do presente capítulo III;
 - h) Atividades que impliquem uma sobrecarga excessiva sobre as infraestruturas de circulação e estacionamento;
 - i) Atividades que impliquem difícil acesso a veículos de emergência ou prejuízo para os condicionamentos de tráfego previstos no PP.
6. Nos pisos térreos admite-se genericamente os usos habitacional, de restauração e bebidas, de comércio a retalho e de serviços, de acordo com a planta de implantação.
7. Na zona de atividades culturais delimitada na planta de implantação, apenas se admite a instalação de usos diversos do uso habitacional nos pisos térreos desde que os usos alternativos incluam , na totalidade ou em parte da área dos mesmos pisos, pelo menos um uso de natureza cultural ou de empreendedorismo social ou económico, designadamente,
- a) Comércio de produtos regionais ou artesanais;
 - b) Divulgação das artes piscatórias;
 - c) Comércio de objetos de arte;
 - d) Livrarias especializadas (temáticas ou culturais);
 - e) Espaços de permuta de livros;
 - f) Restauração gourmet (gastronomia de “chef”) e ou temática;
 - g) Pequenas bibliotecas ou ludotecas;
 - h) Galerias ou expositores de arte;
 - i) Espaços para seminários ou eventos musicais;
 - j) Espaços partilhados de equipamentos e ou recursos comuns ou de pequenas e médias empresas (entre outros).
8. Nos edifícios de tipo IV mantém-se, preferencialmente e se economicamente viável, o uso de terciário.

Artigo 13.º Altura da edificação e da fachada

1. A altura dos edifícios na área de intervenção, no caso de demolição e construção, ampliação ou reconstrução com o aumento da altura da edificação é calculada de acordo com as regras do presente regulamento, não podendo, sem prejuízo de regra excecional especificada no presente regulamento e em observância do artigo 59º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), ultrapassar a altura máxima de 9,50m, incluindo áreas técnicas e excluindo caixas de escadas com pangaio, nos termos da figura 1 abaixo, que faz parte integrante do presente regulamento.

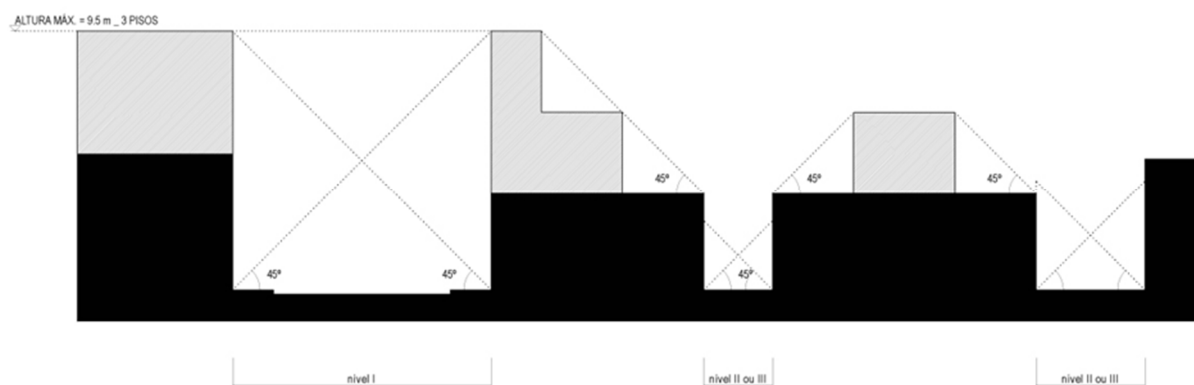


Figura 1

2. É interdito o aumento da altura da edificação nos edifícios do tipo V.
3. A altura máxima da fachada nas zonas de nível I, tal como delimitadas na planta de implantação, é de 9,50m, desde que observadas as condições estabelecidas no RGEU.
4. É interdito o aumento da altura da fachada em:
 - a) zonas de nível II e III, tal como delimitadas na planta de implantação;
 - b) edifícios de tipo I, II, III e V.
5. Nos edifícios de tipo IV, VI, VII, VIII e IX as alturas da edificação e da fachada são as que resultam da aplicação das regras gerais constantes do presente artigo.
6. A altura máxima da fachada dos edifícios sitos na Praça João de Deus, Largo Dr. Pádua, Largo do Gaibéu, Largo do Carola é de 6,50m.
7. As regras especificadas no n.ºs 6 do presente artigo prevalecem sobre as regras constantes do n.º 5.
8. Nos casos em que um edifício confine com mais do que uma zona, aplicam-se as regras da zona mais restritiva, sem prejuízo do disposto no RGEU no que se refere à altura dos edifícios de gaveto.
9. Nos casos de demolição e construção, ampliação ou reconstrução, são salvaguardados e mantidos os elementos tradicionais existentes, nomeadamente, chaminés, escadas de pangaio ou outros, através do seu criterioso levantamento e devida integração na obra a efetuar.
10. A identificação dos elementos tradicionais existentes a salvaguardar e manter na área de intervenção é realizada através de regulamento municipal.

Artigo 14.º Avenida 5 de Outubro

Sem prejuízo da observância das servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis, a altura máxima da fachada e profundidade admitida para as obras de edificação de que resulte um aumento da altura da edificação dos edifícios que confrontam com a Avenida 5 de Outubro é a constante do desenho 2.07.4.

Artigo 15.º Sistema de pátios

1. Durante o período de vigência do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, ou do diploma que lhe venha a suceder, na realização de operações urbanísticas aplicam-se as seguintes regras e dimensões mínimas de pátios, representadas nas “fichas reguladoras para construção no novo edificado”, juntas como Anexo 1 ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.
 - a) Parcelas com profundidade igual ou inferior a 10,00m e com uma única frente para espaço público confinante integram um pátio com profundidade e largura de 3,00m;
 - b) Parcelas com profundidade entre 10,00m e 18,00m e com uma única frente para espaço público confinante integram um pátio no tardo com profundidade de 3,00m e largura igual à da parcela;
 - c) Parcelas com profundidade entre 18,00m e 25,00m e com uma única frente para espaço público confinante integram um pátio no tardo com profundidade de 10,00m e largura igual ou superior a, pelo menos, 50% da largura da parcela, com um limite mínimo de 3,00m;
 - d) Parcelas com profundidade superior 25,00m e com uma única frente para espaço público confinante integram um ou vários pátios em observância das regras seguintes:
 - i. Pátio tardo com profundidade de 3,00m e largura igual à da parcela;
 - ii. Pátio(s) intermédio(s) com profundidade de 10,00m e largura igual ou superior a, pelo menos, 50% da largura da parcela, com um limite máximo da(s) seção(ões) de edificado localizada(s) entre o(s) pátio(s) de 15,00m, sem prejuízo do disposto no n.º (iii) subsequente;
 - iii. Nos casos em que a seção de edificado tem uma profundidade igual ou inferior a 10,00m e confina com o limite tardo da parcela e com pátio intermédio, este pátio tem uma profundidade e largura mínimas de 3,00m.
 - e) Parcelas com duas frentes para o espaço público paralelamente opostas e com uma profundidade igual ou inferior de edificado ou de seção de edificado de 15,00m integram pátio(s) com uma profundidade de 3,00m e uma largura igual ou superior a, pelo menos, 50% da largura da parcela;
 - f) Parcelas com duas frentes em gaveto para o espaço público e com uma das frentes de edificado entre 15,00m e 18,00m, integram obrigatoriamente pátio(s) no tardo, com uma profundidade e largura mínimas de 3,00m;
 - g) Parcelas com duas frentes em gaveto para o espaço público com pelo menos uma das frentes de edificado superior a 18,00m, integram obrigatoriamente pátio(s) no tardo, com uma profundidade igual ou superior a, pelo menos, 50% da menor frente de edificado e larguras mínimas de 10,00m, com um limite máximo da(s) seção(ões) de edificado localizada(s) entre o(s) pátio(s) de 15,00m;
 - h) Parcelas com três frentes, em gaveto ou confinando com espaços públicos distintos, com uma profundidade de edificado superior a 15,00m integram obrigatoriamente pátio(s) no tardo, de forma à profundidade do edificado não ser superior a 15,00m, admitindo-se na extrema confinante com a parcela adjacente a inclusão de pátios de 3,00m por 3,00 m por cada seção de edificado com 10,00m.
2. Findo o período de vigência do regime excecional aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações constante dos diplomas referidos no n.º 1 do presente artigo, as dimensões dos pátios regem-se pelo

disposto nos números antecedentes com os limites estabelecidos na legislação geral aplicável, no que toca à respectiva profundidade mínima.

3. Os pátios são permeáveis e asseguram a salubridade do local.
4. É interdita a colocação de coberturas sobre os pátios.
5. A remoção de árvores ou a eliminação de jardins existentes em pátios depende de autorização da Câmara Municipal de Olhão.

Artigo 16.º Alinhamentos

É interdita a alteração ao nível do piso térreo dos alinhamentos dos planos das fachadas existentes, nomeadamente através de recuos de parte ou de totalidade da fachada térrea relativamente ao alinhamento definido pelos edifícios marginais contíguos.

Artigo 17.º Demolições

1. As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução estão sujeitas a licença administrativa, com exceção dos casos em que o edifício ou os elementos a demolir estiverem em estado de ruína iminente e ameacem a segurança de pessoas e bens avaliada e reconhecida pelas entidades competentes dos serviços camarários.
2. É genericamente admitida a demolição total ou parcial dos edifícios de tipo VIII e IX, sem prejuízo do disposto no número 1 anterior.
3. À demolição dos edifícios de tipo X aplica-se o disposto na lei geral.
4. As operações urbanísticas de demolição salvaguardam as condições de segurança e salubridade do prédio objeto de demolição e dos prédios, lotes ou parcelas confinantes.

Artigo 18.º Estacionamento

1. O estacionamento público existente é reformulado em conformidade com a proposta de condicionamento de acessos para a zona mais central da área de intervenção do PP, sendo alvo de projeto de execução previamente definido ou aprovado pela CMO e integrado no projeto mais alargado do espaço público na área do PP, com vista à criação de novos espaços de circulação de peões e áreas de lazer.
2. É salvaguardada a existência de lugares de estacionamento reservado para veículos que transportem pessoas com mobilidade condicionada nos termos da legislação aplicável, bem como lugares de cargas e descargas.

Artigo 19.º Cor

1. A utilização de cor observa o disposto em regulamento municipal (Plano de Cor).
2. Até à entrada em vigor do regulamento referido no n.º 1 antecedente, aplicam-se as seguintes regras genéricas:
 - a) É interdita a utilização de cores em revestimentos pintados de acabamento brilhante ou semi-brilhante.
 - b) A paleta de cor admitida em revestimentos pintados tem como referência as cores derivadas de pigmentos minerais (silicatos) e cal, interdita a utilização de cores com valores superiores a 40% de preto ou a 40% de cromaticidade.

- c) Utilização de branco, privilegiando as pinturas de cal, ou outras desde que devidamente ponderadas as respetivas propriedades de reflexão lumínica, ou seja, não utilizando brancos puros de referência neutra (N) e de código 0500-N (NCS).
- d) Apenas se admite a utilização de azuis e verdes como cores principais ou predominantes mediante apresentação de fundamentação técnica adequada
- e) Sempre que possível, são aplicadas as cores originais pré-existentes nos edifícios.
- f) Nos casos em que o reboco é de cal hidráulica, cimento ou argamassas bastardas, as superfícies devem ser pintadas a tintas acrílicas ou de preferência à base de siloxanos
- g) Nos casos em que o reboco é constituído por uma argamassa de cal aérea as superfícies são caiadas ou objeto de aplicação de uma tinta à base de silicatos.
- h) Os caixilhos são pintados de branco, aplicando-se o especificado na alínea c) quanto ao tipo de branco, ou outras cores a definir em Plano de Cor, aplicando-se em todos os casos tintas com acabamento mate.
- i) As cantarias, vergas, ombreiras, peitoris e soleiras, são limpas e nunca rebocadas ou pintadas.
- j) São preservados os azulejos aplicados aquando da construção original antiga (tradicionais), procedendo-se ao seu restauro em caso de degradação evidente.
- k) Sempre que, devido a recuperações ou reconstruções mal executadas, se verificar a existência de fachadas revestidas a azulejo recente, e sendo o mesmo dissonante da expressão da zona histórica, deve ser este removido e substituído por um revestimento à base de cal e pintado de acordo com anteriormente disposto nos números anteriores.

Secção II Linguagem arquitetónica e elementos construtivos

Artigo 20.º Fachadas

1. As obras de edificação, designadamente, as obras de ampliação e reconstrução, nos edifícios de tipo II, III, VI e VII mantêm o ritmo dos vãos e dos cheios e vazios da fachada, bem como os principais alinhamentos horizontais e ou verticais das fachadas.
2. As fachadas mantêm-se livres de qualquer tipo de infraestruturas, como cabos de eletricidade e ou de telecomunicações.
3. São eliminadas as anomalias resultantes da execução de obras ilegais que tenham lesado o aspeto característico do conjunto edificado, nomeadamente a proporção, as dimensões e os ritmos dos vãos originais, incluindo vãos que tenham sido entaipados, com vista à reposição da imagem original do edifício.
4. Sempre que possível, são corrigidas as anomalias resultantes da execução de obras validamente licenciadas ou executadas que tenham lesado o aspeto característico do conjunto edificado, nomeadamente as referidas no n.º 3 antecedente.
5. Os elementos ornamentais das fachadas e paramentos visíveis do exterior de elevada qualidade são mantidos e conservados.
6. São repostos os elementos ornamentais caracterizadores do edifício removidos no âmbito de obras ilegais realizadas nos edifícios de tipo II, III, IV, V e VI.
7. Sempre que possível, são repostos nos edifícios de tipo II, III, IV, V e VI, os elementos ornamentais caracterizadores do edifício validamente removidos.
8. É interdita a instalação nas fachadas de símbolos ou signos culturais sem relação com os elementos tradicionais da história de Olhão, tais como lanternas de papel ou dragões.

Artigo 21.º Pintura e revestimentos

1. É interdita a utilização em fachadas de revestimentos em cerâmica ou em azulejo fabricados através de processos industriais ou com dimensões, cores ou padrões diversos dos tradicionais.
2. São eliminadas as pinturas e revestimentos executados de forma ilegal nos edifícios de tipo I, II, III e IV, sendo os mesmos substituídos por caiação com tinta de cal, nas cores características deste material.
3. Sempre que possível, são substituídos nos edifícios de tipo I, II, III e IV os revestimentos em pintura sobre reboco validamente licenciados ou executados por caiação com tinta de cal, nas cores características deste material.
4. São eliminados os revestimentos de embasamentos com azulejo ou pedra que não seja o calcário da região executados de forma ilegal nos edifícios de tipo I, II, III, IV, V, VIII e IX.
5. Sempre que possível, são removidos nos edifícios de tipo I, II, III, IV, V, VIII e IX os revestimentos de embasamentos validamente executados com azulejo ou pedra que não seja o calcário da região.
6. As regras constantes do presente artigo aplicam-se a obras de conservação e de edificação.

Artigo 22.º Caixilharias e vãos

1. Nos edifícios de tipo I, II, III, IV e V, as caixilharias, folhas dos vãos e portadas interiores são construídas em madeira pintada, nas cores características destes elementos.
2. Nos edifícios de tipo VI e VII, as caixilharias e folhas dos vãos são construídas em madeira ou metal, de acordo com o material e com o acabamento superficial de origem.
3. Nos edifícios de tipo I a VII (inclusive), os vãos de janela são constituídos por vidros transparentes e lisos, sem aplicação de portadas exteriores nem estores com caixas exteriores.
4. O disposto nos números antecedentes não prejudica a aplicação nos vãos do piso térreo dos edifícios de tipo I, II, III e IV de meias-portadas exteriores de madeira pintada de tipo e desenho tradicional, com vista a salvaguardar a privacidade do interior dos edifícios.
5. As regras constantes do presente artigo aplicam-se a obras de conservação e de edificação.

Artigo 23.º Elementos dissonantes

1. É proibida a criação de marquises (vulgarmente designadas por “varandas envidraçadas”), telheiros e pérgulas que não sejam amovíveis.
2. É interdita a utilização de elementos ou materiais dissonantes em coberturas, tais como, chapas onduladas ou zincadas, painéis metálicos com isolamento térmico.
3. É interdita a utilização de guardas de vidro em terraços ou varandas.
4. São interditos elementos construídos como parte das fachadas ou varandas, que balancem sobre o espaço público com o qual o edifício confina, não respeitando o alinhamento de moda da frente de rua.
5. A aplicação de painéis solares em coberturas só é permitida desde que devidamente integrados na arquitectura do edifício evitando-se a sua visibilidade da rua e dos terraços vizinhos.

Secção III Instalações

Artigo 24.º Recetáculos, contadores e armários técnicos

1. A localização dos recetáculos postais e das caixas dos contadores insere-se harmoniosamente nas fachadas, admitindo-se a sua instalação nas portas, desde que com receção pelo interior da habitação e sem volume saliente no exterior.
2. Sempre que possível, os armários técnicos relativos à rede de distribuição elétrica e de iluminação pública, assim como de infraestruturas de telecomunicações inserem-se harmoniosamente nas fachadas.

Artigo 25.º Antenas, outros equipamentos e acessórios.

1. Os projetos de arquitetura deverão prever, caso os haja, a instalação de estendais, equipamentos de climatização, exaustão e outros.
2. É interdita a instalação nas fachadas confinantes ou visíveis a partir dos arruamentos de antenas parabólicas, antenas de televisão, antenas de rádio e similares, bem como de condutas de exaustão e ventilação.
3. Os aparelhos de ar condicionado a instalar nas fachadas e coberturas dos edifícios são
 - a) Integrados na construção;
 - b) Ocultados através da criação de espaços resguardados de forma garantir a sua não visibilidade do exterior; ;
 - c) Instalados de forma a garantir o bom escoamento das águas de condensação através da ligação à rede de águas pluviais do edifício.
4. Nas coberturas, a instalação de antenas, para-raios, painéis solares, condutas de exaustão e de ventilação e dispositivos similares adota as soluções que apresentam menores impactes paisagísticos.
5. Deverão prever-se espaços próprios para a secagem da roupa dentro do perímetro da construção, de forma a que a roupa não seja visível do exterior.
6. Os tubos de queda e algerozes à vista são removidos por forma a que seja possível uma leitura correta dos elementos tradicionais da fachada.
7. Excetuam-se do disposto no n.º 6 anterior, os tubos de queda e algerozes executados em ferro fundido ou chapa que se apresentem como parte integrante da composição original do edifício.
8. As novas construções adotam soluções integradas para tubos de queda e algerozes garantido o seu bom funcionamento e acessibilidade.

Secção IV Mobiliário urbano, toldos, exposições e publicidade

Artigo 26.º Tipos e modelos

1. Os tipos e modelos de mobiliário urbano são previamente definidos ou aprovados pela Câmara Municipal de Olhão, por iniciativa própria ou mediante apresentação de projeto por parte dos interessados.
2. A aprovação dos modelos de mobiliário urbano baseia-se em critérios estéticos, de funcionalidade e de polivalência.
3. Ao mobiliário urbano, toldos, exposições e publicidade aplica-se subsidiariamente o disposto em regulamento municipal.
1. .

Capítulo IV Execução do Plano

Artigo 27.º Sistema de execução

1. O sistema geral de execução aplicável na área de intervenção do PP, é o sistema de iniciativa dos interessados.
2. Em qualquer caso, admite-se o recurso à contratualização, nomeadamente, através de contrato de concessão, de contrato de reabilitação urbana, de contrato de urbanização ou de contrato de desenvolvimento urbano, entre outros.
3. Enquanto não forem delimitadas unidades de execução ou no caso de tal delimitação se vir a revelar impossível ou desnecessária, admite-se a execução do PP fora de sistema de execução, através da realização de operações urbanísticas isoladas, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 28.º Unidades de execução

Na fase de execução do PP, o Município de Olhão pode, por iniciativa pública ou dos proprietários, delimitar unidade(s) de execução, por via da autonomização jurídica de partes da área de intervenção, tendo por base os termos de referência constantes do artigo subsequente.

Artigo 29.º Unidades de execução - termos de referência

1. As ações estruturantes a ponderar no âmbito da delimitação de unidades de execução são as seguintes:
 - a) Reabilitação dos sistemas de infraestruturas urbanas, nomeadamente, através da repavimentação de parte da área de intervenção do PP, conforme estabelecido nas plantas de intervenção de espaço público;
 - b) Condicionamento parcial do tráfego automóvel na área de intervenção do PP, conforme estabelecido na planta de mobilidade.
2. As ações específicas a ponderar no âmbito da delimitação de unidades de execução são as constantes do plano de financiamento do PP.

Artigo 30.º Modelo de redistribuição dos benefícios e encargos

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o mecanismo de perequação compensatória genericamente aplicável às zonas de nível II e III e aos edifícios de tipo I, II, III, IV, VI, VII, VIII e IX é o da repartição dos encargos de urbanização, por via da aplicação das taxas urbanísticas, em função da proporção da área de construção prevista na operação urbanística para a parcela ou lote.
2. Os edifícios de tipo V e de tipo X encontram-se excluídos da perequação compensatória.
3. Os custos voluntariamente assumidos pelos interessados na execução total, parcial ou faseada das ações referidas no artigo 29.º antecedente são considerados no âmbito da perequação compensatória ou da liquidação e pagamento de taxas e / ou de compensações urbanísticas, em termos a definir em instrumento contratual.
4. O disposto no n.º 3 antecedente não se aplica a custos respeitantes à reabilitação de edifícios ou estruturas de que os interessados sejam os proprietários ou titulares de direitos inerentes à propriedade.

Capítulo V Disposições finais

Artigo 31.º Norma revogatória

1. O PP derroga a planta de ordenamento e os artigos 52.º e 53.º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Olhão, na sua área de intervenção, nos termos do disposto no n.º 2 do 101.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e dos artigos 24.º e seguintes do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
2. O PP derroga o artigo 23.º do Regulamento n.º 382/2008 aprovado pela Assembleia Municipal de Olhão em 30 de Junho de 2008 (*“Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Olhão”*), na sua área de intervenção.

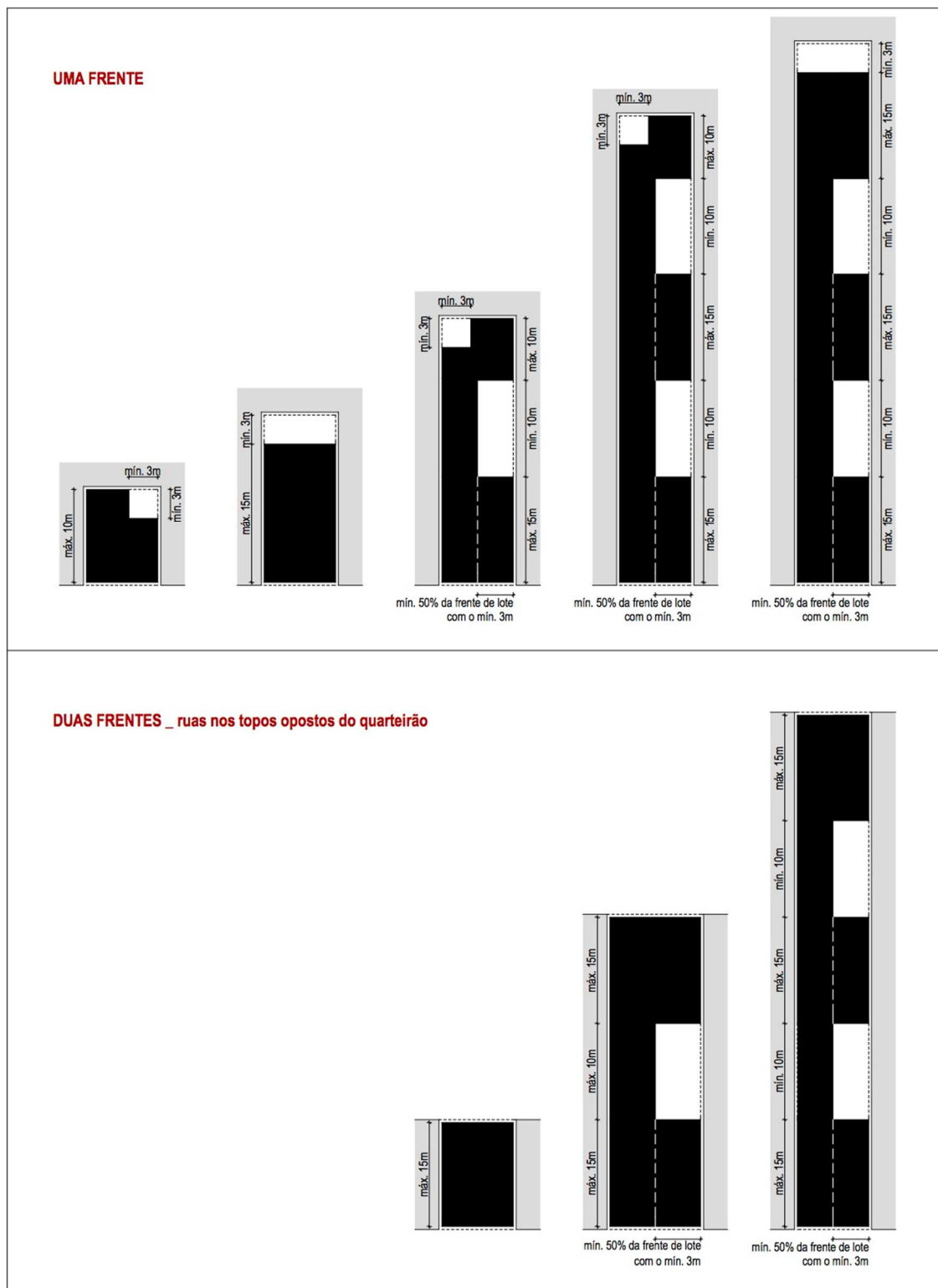
Artigo 32.º Casos omissos e isenção de controlo prévio

1. Aos casos omissos no presente regulamento aplica-se subsidiariamente a legislação em vigor e o Plano Diretor Municipal de Olhão.
2. As operações urbanísticas isentas de controlo prévio são objecto de comunicação à Câmara Municipal de Olhão.

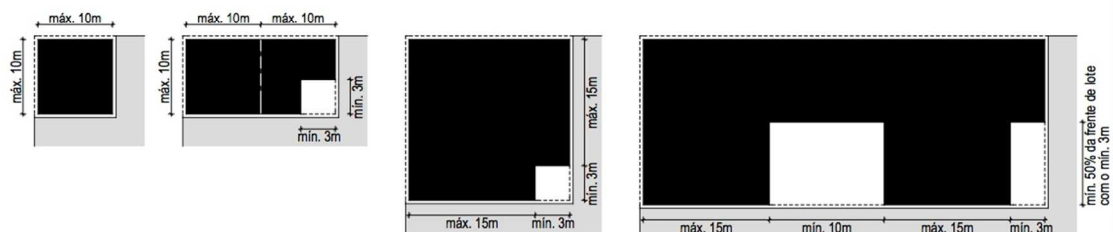
Artigo 33.º Vigência

O disposto no presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

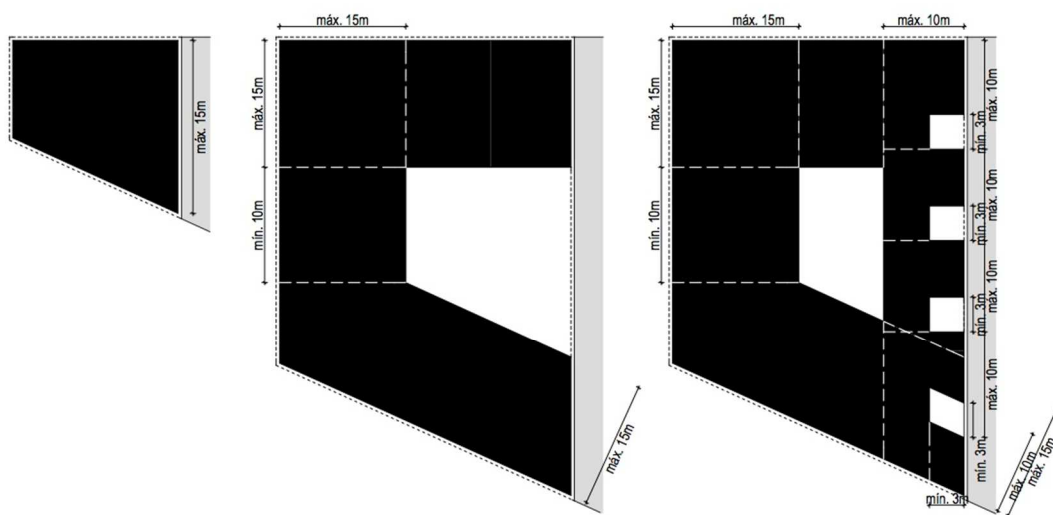
ANEXO I



DUAS FRENTES _ GAVETO



TRÊS FRENTES _ GAVETO



TRÊS FRENTES

