

MUNICÍPIO DE OLHÃO**Aviso n.º 2262/2025/2**

Sumário: Aprovação e publicação do Plano de Pormenor do Centro de Investigação de Olhão.

Aprovação do Plano de Pormenor do Centro de Investigação de Olhão (PPCIO)

António Miguel Ventura Pina, Presidente da Câmara Municipal de Olhão, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua Sessão Extraordinária de dia 11 de novembro de 2024, foi aprovado o Plano de Pormenor do Centro de Investigação de Olhão.

Torna-se ainda público que nos termos do n.º 1 do artigo 94.º e do n.º 2 do artigo 193.º do RJIGT, o referido plano pode ser consultado no sítio da Internet do Município de Olhão (www.cm-olhao.pt).

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes.

Este Plano entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

17 de dezembro de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, António Miguel Ventura Pina.

Deliberação

António Henrique Cabrita, Presidente da Assembleia Municipal de Olhão, certifica que a Assembleia Municipal de Olhão, na sua sessão extraordinária realizada no dia onze de novembro de dois mil e vinte e quatro, deliberou aprovar por maioria de votos a proposta número trezentos e noventa e três barra dois mil e vinte e quatro da Câmara Municipal de Olhão, cujo teor se dá por transcrito e, em consequência, aprovar o Plano de Pormenor do Centro de Investigação de Olhão.

Por ser verdade, é emitida a presente certidão para ser junta ao processo administrativo, tendo a deliberação sido aprovada para produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos números três e quatro do artigo setenta e quatro da Lei setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro, na sua redação atualizada.

17 de dezembro de 2024. — O Presidente da Assembleia Municipal, António Henrique Cabrita.

Plano de Pormenor do Centro de Investigação de Olhão**Regulamento****CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto e Âmbito Material e Territorial**

1 — O Plano de Pormenor do Centro de Investigação de Olhão, adiante abreviadamente designado por PPCIO ou Plano, define o regime de usos do solo da respetiva área de intervenção, com vista à prossecução dos objetivos definidos no artigo seguinte.

2 — O PPCIO define o uso dominante da área de intervenção do Plano e o uso complementar e compatível, os traçados das infraestruturas, a delimitação da área a afetar a zona verde e o equipamento e os parâmetros de edificabilidade das edificações.

3 — A área de intervenção do PPCIO corresponde a cerca de 40 200 m² e encontra-se delimitada nas Plantas de Implantação e de Condicionantes, à escala 1:1 000, que fazem parte integrante do PPCIO.

4 – O PPCIO encontra-se acompanhado dos elementos para efeitos registais previstos no n.º 3 do artigo 107.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 2.º

Objetivos

1 – O PPCIO visa a requalificação e regeneração territorial e ambiental da sua área de intervenção, através da estruturação e colmatação do tecido urbano em articulação com o espaço consolidado existente, atribuindo-lhe uma maior centralidade, introduzindo novos usos e qualificando os espaços públicos que fomentem a coesão social e o reforço da atratividade da área.

2 – É objetivo geral do PPCIO rematar urbanisticamente a zona que integra a área de intervenção e prever a sua reconversão urbanística, em termos de usos e de padrões de qualificação do território.

3 – O PPCIO tem como objetivos específicos:

a) O ordenamento integrado e a articulação funcional dos diferentes espaços abrangidos na respetiva área de intervenção;

b) Apostar no cluster de inovação na área da saúde, através da implementação de um centro de investigação e inovação, clínica e equipamento de ensino superior;

c) Promover a construção de um estabelecimento de ensino universitário, com vista a implementar o curso de medicina dentária, para candidaturas nacionais e internacionais;

d) Promover a regeneração urbanística de uma área estrategicamente localizada, através da requalificação de uma área urbanisticamente degradada, a sul da EN125;

e) A garantia de uma oferta habitacional qualificada;

f) A requalificação e a valorização do espaço público, nomeadamente a entrada oeste da cidade.

Artigo 3.º

Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial

O PPCIO é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional e municipal, em vigor na respetiva área de intervenção.

Artigo 4.º

Definições e Conceitos Técnicos

1 – Para efeitos do Plano, os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo aplicáveis são os constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, na sua redação atual.

2 – 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 5.º

Conteúdo Documental

1 – O PPCIO 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 PPCIO é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Planta de localização, à escala 1:10000;
- c) Planta da situação existente, à escala 1:10000;
- d) Planta de compromissos urbanísticos, à escala 1:1000;
- e) Planta dos traçados das redes de infraestruturas, à escala 1:1000, contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos, à escala 1:1000;
- f) Relatório sobre recolha de dados acústicos;
- g) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- h) Ficha dos dados estatísticos;
- i) Elementos previstos no n.º 3 do artigo 107.º do RJGIT.

Artigo 6.º

Natureza Jurídica

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

Artigo 7.º

Efeitos Registais

1 – O PPCIO integra e é acompanhado de todo o conteúdo material e documental estabelecido no RJGIT para que possa ter efeitos registais nas Unidades de Execução (UE I, UE 2 e UE 3), nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 108.º do referido diploma.

2 – A certidão do PPCIO contendo as menções previstas no n.º 1 do artigo 108.º do RJGIT, acompanhada pelas peças escritas e desenhadas referidas no n.º 3 do artigo 107.º do RJGIT que integram e acompanham o Plano, constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária nele previstas.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 8.º

Identificação e Regime

1 – Na área de intervenção do PPCIO encontram-se em vigor as servidões administrativas assinaladas na Planta de Condicionantes e a seguir identificadas:

- a) Rede de abastecimento de água e rede de saneamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 34021, de 11 de novembro de 1944, conjugado com o regime geral do Código das Expropriações, e do Decreto-Lei n.º 123/2010, de 12 de novembro;
- b) Rede elétrica, nos termos do Decreto-Lei n.º 29/2006, de 15 de fevereiro, do Decreto-Lei n.º 172/2006, de 23 de agosto, do Decreto-Lei n.º 43335, de 19 de novembro de 1960 e do Regulamento

de Licenças para Instalações Elétricas aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26852, de 30 de julho de 1936, sem prejuízo da demais legislação do setor elétrico aplicável;

c) Rede de distribuição de gás — Depósito de gás, nos termos do Decreto-Lei n.º 374/89, de 25 de outubro, do Decreto-Lei n.º 232/90, de 16 de julho e do Decreto-Lei n.º 11/94, de 13 de janeiro;

d) Rede rodoviária municipal — caminhos municipais, do regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais, aprovado pela Lei n.º 2110/61, de 19 de agosto. Perguntar aos técnicos se irão prever estes dados);

e) Servidão aeronáutica do aeroporto de Faro;

f) Domínio Hídrico.

2 — A ocupação, uso e transformação do solo, na área abrangida pelas servidões referidas no número anterior, regem-se pelos regimes jurídicos respetivos e, cumulativamente, pelas disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.

3 — A rede de drenagem de águas pluviais é a identificada na Peça desenhada n.º 6 e integra a linha de água subsidiária e assegura a drenagem no sentido nascente — poente.

CAPÍTULO III

Regime de uso do solo

SECÇÃO I

Classificação e qualificação

Artigo 9.º

Classificação e Qualificação do Solo

A área de intervenção do PPCIO é classificada como solo urbano, sendo admitidos os usos habitacionais, de alojamento turístico e social, áreas comerciais e de equipamentos e serviços.

Artigo 10.º

Usos

1 — Constitui utilização dominante da área de intervenção do PPCIO, o uso de equipamento de saúde e educação, que constitui um uso compatível com usos habitacional, comercial e de serviços.

2 — Os usos admitidos em cada lote constam da planta de implantação e do respetivo quadro síntese de parâmetros e usos.

SECÇÃO II

Proteção de Valores e Recursos Naturais

Artigo 11.º

Zonamento Acústico e Medidas de Minimização do Ruído

1 — A área de intervenção do PPCIO constitui uma zona urbana consolidada, sendo classificada, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, como zona "mista", não devendo ficar exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação aplicável.

2 — Nas zonas onde se verifiquem níveis de ruído ambiente exteriores superiores aos legalmente fixados, os novos edifícios habitacionais devem considerar valores do índice de isolamento sonoro acrescidos nos termos da alínea b) do n.º 7 do artigo 12.º daquele Regulamento.

Artigo 12.º

Área Verde

1 — A área verde delimitada na planta de implantação compreende as áreas com arvoredo, espaços verdes e espaços de enquadramento, sendo compatíveis com utilizações de recreio e lazer.

2 — No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, devem, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para eficiência energética e para produção de energias a partir de fontes renováveis;
- b) Utilizar material vegetal nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças, largos e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização de espaços exteriores, com adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamentos, acessos pedonais, pista ciclável, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos;
- f) Promover a integração das infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

Artigo 13.º

Sustentabilidade e Eficiência Ambiental dos Recursos

1 — Para a concretização da estratégia ambiental, na área de intervenção do Plano deve privilegiar-se, com respeito pela legislação aplicável, a adoção de medidas que promovam:

- a) A redução do consumo de água potável da rede pública de abastecimento, nomeadamente através do aproveitamento de águas pluviais e da reutilização de águas residuais tratadas para usos não potáveis compatíveis;
- b) A reutilização de materiais, designadamente os resultantes das movimentações de terra na área de intervenção do Plano.

2 — No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento de recursos;
- b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
- c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;

- e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
- f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- g) A interação da rede elétrica com novas fontes de produção de eletricidade;
- h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em regulamento municipal.

Artigo 14.º

Adaptação e Resiliência aos Fenómenos Meteorológicos Externos

No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos externos de modo a garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) Criar bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais;
- b) As bacias de retenção, detenção, ou infiltração devem adotar soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques e outros usos potáveis;
- c) Libertação das árvores envolventes das linhas de água, leitos de cheias e inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
- d) Fomentar o aumento das áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- e) Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais.

Artigo 15.º

Área Crítica para Extração de Água Subterrânea

1 — A zona de intervenção do Plano é considerada área crítica para a extração de água subterrânea, não sendo permitido o aumento do volume de água subterrânea extraída.

2 — O referido no número anterior determina a impossibilidade de serem autorizadas novas captações de água subterrânea.

3 — O referido no n.º 1 determina, ainda, que as captações de água que se encontram desativadas não poderão ser reativadas se tal reativação implicar um aumento do volume da água que é atualmente extraída.

SECÇÃO III

Valores culturais

Artigo 16.º

Vestígios Arqueológicos Eventuais

1 — Se, durante a execução de operações urbanísticas na área de intervenção do Plano, surgirem vestígios arqueológicos no subsolo ou à superfície, é obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal de Olhão, bem como à entidade administrativa responsável pela administração do património cultural, ficando os trabalhos em curso imediatamente suspensos, nos termos e condições previstos na legislação aplicável à proteção e valorização do património cultural.

2 – A retoma dos trabalhos suspenso nos termos do número anterior fica dependente de emissão de parecer relativo à componente arqueológica, subscrito por um arqueólogo ao Serviço do Município ou, na sua ausência, mediante decisão da entidade administrativa responsável pela administração do património cultural.

CAPÍTULO IV

Do espaço urbano afeto às unidades de execução 1, 2 e 3

Artigo 17.º

Âmbito, Objetivos

1 – Os espaços urbanos afetos às unidades de execução encontram-se delimitados na Planta de Implantação e preveem a implantação de novos edifícios em três lotes de terreno em espaços consolidados.

2 – Nos lotes de terreno 5, 6, 8 e 9 serão desenvolvidas as seguintes intervenções:

- a) No lote 5 será construído um equipamento privado de saúde e de ensino;
- b) No lote 6 serão construídos empreendimentos turísticos, comércio e serviços e alojamento social (como por exemplo residências para estudantes, professores e alojamento hospitalar);
- c) No lote 8 serão construídos empreendimentos turísticos, habitação, comércio e serviços;
- d) No lote 9 está prevista a construção de nova unidade de saúde, deverá contemplar área de estacionamento.

3 – Tendo em vista a prossecução dos objetivos identificados no número anterior, as edificações dos quatro lotes de terreno visam, ainda, implementar um processo de regeneração urbanística e promover a geração de usos qualificados para a referida área, assim como a requalificação das suas envolventes.

CAPÍTULO V

Edificação e infraestruturas estruturantes

Artigo 18.º

Operações Urbanísticas

Na área de intervenção do PPCIO são admitidas as operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), com observância dos parâmetros de edificabilidade previstos no quadro síntese de parâmetros e usos, constantes da Planta de implantação.

Artigo 19.º

Implantação das Edificações

1 – A implantação das edificações realiza-se obrigatoriamente nos espaços reservados à distribuição das novas edificações representadas na planta de implantação e com observância dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos no quadro síntese de parâmetros e usos constante da mesma planta.

2 – Os edifícios devem ter tendencialmente cores claras.

Artigo 20.º

Caves

São admitidos pisos abaixo da cota de soleira nos lotes 5, 6 e 8, destinados exclusivamente a estacionamento, zonas técnicas e arrecadações/arrumos. As caves previstas deverão cumprir o regulamento municipal de urbanização e edificação.

Artigo 21.º**Identificação de Infraestruturas**

1 – Entende-se por espaços de infraestruturas estruturantes as áreas ocupadas por rede de transporte e comunicações e outras infraestruturas primárias do município.

2 – Estas áreas correspondem às faixas de rodagem, passeios, estacionamento público e estão representadas e dimensionadas na Planta de Áreas de Cedência para domínio público municipal.

3 – Os futuros projetos de execução das diversas redes de infraestruturas urbanísticas devem respeitar os princípios definidos nos elementos que acompanham o Plano.

4 – Em casos devidamente fundamentados, os traçados indicados poderão ser alterados, por razões técnicas de extensão e ligação às redes existentes.

Artigo 22.º**Arruamentos**

1 – A rede de circulação rodoviária e pedonal que suporta as soluções de ordenamento urbanístico preconizadas no PPCIO encontra-se definida na planta de implantação.

2 – As vias propostas permitem uma continuidade ou fecho da malha viária existente na área do plano, ao longo das quais, quando possível, se deve privilegiar o acesso automóvel aos lotes.

3 – 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 23.º**Estacionamento**

1 – O número e localização dos lugares de estacionamento público estabelecidos pelo Plano encontra-se previsto na Planta de Implantação.

2 – Os projetos de execução podem ajustar a localização de lugares de estacionamento público em relação ao previsto na Planta de Implantação, caso tal se revele necessário por razões relativas à implantação das infraestruturas ou por razões de acesso aos lotes, não podendo, em qualquer caso, o número total de lugares de estacionamento ser inferior ao previsto na Planta de Implantação.

3 – O número de lugares de estacionamento, a prever no interior de cada lote, constam da Planta de Implantação, assim como, do quadro síntese em anexo e resultam do dimensionamento nos termos do estabelecido nos termos do regulamento do PDM de Olhão.

4 – Para os lotes onde seja prevista a possibilidade de construção de caves ou de pisos abaixo da cota de soleira, poderá o mesmo destinar-se à satisfação da necessidade de estacionamento.

5 – 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.

6 – O Município poderá cobrar taxas sobre os espaços em via pública ocupados com rampas de acesso, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 24.º**Áreas de Circulação Pedonal**

1 — Qualquer projeto de execução, nomeadamente da rede viária e de espaços exteriores, deverá cumprir o disposto no regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação em vigor, 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 2,25 m.

Artigo 25.º**Infraestruturas de Abastecimento de Água**

A execução das infraestruturas de abastecimento de água, no interior da área de intervenção do Plano, deverá respeitar o disposto nas peças desenhadas, salvo se, por razões técnicas devidamente fundamentadas ou por imposição da entidade gestora da rede ou de qualquer outra entidade com competência para tal, a solução constante da peça desenhada não se afigurar possível.

Artigo 26.º**Infraestruturas de Águas Residuais**

A execução das infraestruturas de abastecimento de águas residuais, no interior da área de intervenção do Plano, deverá respeitar o disposto nas peças desenhadas, salvo se, por razões técnicas devidamente fundamentadas ou por imposição da entidade gestora da rede ou de qualquer outra entidade com competência para tal, a solução constante da peça desenhada não se afigurar possível.

Artigo 27.º**Infraestruturas de Águas Pluviais**

A execução das infraestruturas de abastecimento de águas pluviais, no interior da área de intervenção do Plano, deverá respeitar o disposto nas peças desenhadas, salvo se, por razões técnicas devidamente fundamentadas ou por imposição da entidade gestora da rede ou de qualquer outra entidade com competência para tal, a solução constante da peça desenhada não se afigurar possível.

Artigo 28.º**Infraestruturas de Abastecimento de Gás**

A execução das infraestruturas de abastecimento de gás, no interior da área de intervenção do Plano, deverá respeitar o disposto nas peças desenhadas, salvo se, por razões técnicas devidamente fundamentadas ou por imposição da entidade gestora da rede ou de qualquer outra entidade com competência para tal, a solução constante da peça desenhada não se afigurar possível.

Artigo 29.º**Infraestruturas Elétricas**

1 — A execução das infraestruturas elétricas, no interior da área de intervenção do Plano, deverá respeitar o disposto nas peças desenhadas, salvo se, por razões técnicas devidamente fundamentadas

ou por imposição da entidade gestora da rede ou de qualquer outra entidade com competência para tal, a solução constante da peça desenhada não se afigurar possível.

2 – A localização definitiva dos elementos superficiais (armários e colunas de iluminação) deverá sempre garantir uma largura mínima útil superior a 2,5 m, para circulação desobstruída ao longo dos passeios.

Artigo 30.º

Infraestruturas de Telecomunicações

A execução das infraestruturas de telecomunicações, no interior da área de intervenção do Plano, deverá respeitar o disposto nas peças desenhadas, salvo se, por razões técnicas devidamente fundamentadas ou por imposição da entidade gestora da rede ou de qualquer outra entidade com competência para tal, a solução constante da peça desenhada não se afigurar possível.

Artigo 31.º

Infraestruturas de Resíduos Sólidos

1 – A execução das infraestruturas de resíduos sólidos, no interior da área de intervenção do Plano, deverá respeitar o disposto nas peças desenhadas, salvo se, por razões técnicas devidamente fundamentadas ou por imposição da entidade gestora da rede ou de qualquer outra entidade com competência para tal, a solução constante da peça desenhada não se afigurar possível.

2 – A proposta deverá ser devidamente detalhada e articulada com os circuitos de recolha a estabelecer pelos serviços da Câmara Municipal de Olhão.

3 – 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 2,5 m, para circulação desobstruída ao longo dos passeios.

CAPÍTULO VI

Execução

Artigo 32.º

Edificações a Manter

1 – Podem ser desenvolvidas operações urbanísticas no edificado correspondente ao estabelecimento de restauração, ao posto de abastecimento de combustível e equipamento complementar e à piscina municipal, às quais serão aplicáveis as disposições constantes no loteamento, na sua versão em vigor.

2 – Podem ser desenvolvidas operações urbanísticas no edificado existente com uso habitacional identificado como edifícios existentes na planta de implantação, às quais serão aplicáveis, com as devidas adaptações, o disposto no loteamento, na sua versão em vigor.

3 – Podem ser desenvolvidas operações urbanísticas no edificado existente com usos não habitacionais, às quais será aplicável o presente Plano de Pormenor e no que este for omissivo, o disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal, na sua versão em vigor.

Artigo 33.º**Proposta do Plano**

1 – O Plano integra a implantação de um conjunto de novos edifícios em quatro lotes, assim como a construção de um equipamento público coletivo.

2 – No âmbito da execução do presente Plano, promove-se o seguinte:

a) Ocupação e alteração de duas hortas existentes dos locais correspondentes aos lotes 5, 6 e 8 de acordo com as peças desenhadas do presente Plano; e

b) Consolidação de uma área de estacionamento e a construção de um equipamento público no local correspondente ao lote 9, de acordo com as peças desenhadas do presente Plano.

Artigo 34.º**Sistema de Execução do Plano**

Para a concretização da organização espacial estabelecida no PPCIO, na área de intervenção são constituídas três unidades de execução cujos limites estão definidos na planta de implantação no interior das quais as operações urbanísticas estão sujeitas ao sistema de iniciativa dos interessados.

Artigo 35.º**Criação de Novas Unidades de Execução**

1 – Podem ser estabelecidas outras unidades de execução na área de Intervenção do PPCIO nos termos do RJIGT, delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou após requerimento dos proprietários interessados, devendo, em qualquer caso, ser sempre garantido o seguinte:

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

b) A justa repartição de benefícios e encargos nos termos da perequação compensatória, se aplicável.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, o Município de Olhão, enquanto entidade gestora do PPCIO, deve exigir dos particulares interessados a prestação de garantias bancárias e/ou depósito caução ou garantias reais, através de hipotecas sobre os respetivos lotes.

Artigo 36.º**Repartição dos Custos de Urbanização**

1 – Os encargos de urbanização, quer da UE1, quer da UE2, quer da UE3 correspondem a todos os custos previstos no PPCIO com infraestruturas urbanísticas a instalar naquelas Unidades de Execução.

2 – Os custos estimados dos encargos referidos no número anterior, bem como o modo de repartição pelos diferentes proprietários e entidades, estão identificados no programa de execução e no plano de financiamento que acompanha o Plano.

Artigo 37.º**Taxas**

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

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 38.º

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, pelo Regulamento Municipal de Obras Particulares do Município de Olhão e pelo Plano Diretor Municipal de Olhão.

Artigo 39.º

Entrada em Vigor e Vigência

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

Quadro I
Quadro-síntese regulamentar

Designação do lote	Área do lote (m²)	Área de implantação (m²)	Área de construção (m²)	Número de pisos		Usos	Número máximo de fogos	Número máx. de unidades de alojamento	Estacionamento	Cota de soleira (m)	Altura máxima da fachada (m)
				Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira						
1	1025	885	1700	3	0	Habitação, Comércio e Serviços	12	–	2	7,6	10,5
2	1190	0	0	0	0	Estacionamento	–	–	4	–	–
3	880	400	1200	3	0	Habitação, Comércio e Serviços	9	–	0	7,2	10,5
4	1250	0	0	0	0	Estacionamento	–	–	39	–	–
5	3639	1876	3639	4 + 1 ¹	1	Equipamento	–	–	56	6,5	20
6	1983	1230	1983	5 + 1 ²	1	Empreendimentos Turísticos/ Comércio e Serviços/Social ³	–	39	30	6	18
7	497	240	468	2	0	Habitação	2	–	2	6,3	7
8	5125	3234	7500	6 + 1 ⁴	1	Empreendimentos Turísticos, Habitação, Comércio e Serviços	75	–	86	6,7	20
9	4482	0	0	–	0	Equipamento/Estacionamento	–	–	178	6	–
10	6548	0	0	–	0	Equipamento	–	–	0	6,3	–
11	75	62	124	2	–	Habitação	2	–	–	6,1	7
Total	26 694	7 927	16 614	–	–	–	100	39	397	–	–

¹ Piso consagrado exclusivamente para estacionamento / áreas técnicas

² Piso consagrado exclusivamente para estacionamento / áreas técnicas

³ Residências para estudantes, professores e alojamento hospitalar

⁴ Piso consagrado exclusivamente para estacionamento / áreas técnicas

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

79841 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_79841_0810_pl_cond.jpg

79842 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_79842_0810_pl_impl.jpg

618575637