

**MUNICÍPIO DE OLHÃO****Aviso n.º 1789/2021**

*Sumário:* Aprovação do Plano de Pormenor Este de Olhão.

**Aprovação do Plano de Pormenor Este de Olhão**

António Miguel Ventura Pina, Presidente da Câmara Municipal de Olhão, faz saber que, para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a Câmara Municipal de Olhão, na sua reunião ordinária pública de 25 de novembro de 2020, deliberou remeter a versão final da proposta do Plano de Pormenor Este de Olhão à Assembleia Municipal, para aprovação, nos termos do n.º 1 do artigo 90 do RJIGT, tendo este órgão deliberativo, na sua sessão extraordinária de 28 de dezembro de 2020, deliberado por maioria dos votos aprovar o Plano de Pormenor Este de Olhão.

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

Assim, nos termos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191 do RJIGT remete-se para publicação na 2.ª série do *Diário da República*, a deliberação da Assembleia Municipal que aprovou Plano de Pormenor Este de Olhão, bem como o regulamento, planta de implantação, planta de condicionantes que se publicam em anexo.

8 de janeiro de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Olhão, *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 28 de dezembro de 2020, deliberou aprovar por maioria de votos a proposta n.º 293/2020 da Câmara Municipal de Olhão contida na sua deliberação de 25 de novembro de 2020, cujo teor se dá por transcrito e, em consequência, aprovar o Plano de Pormenor Este 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 n.ºs 3 e 4 do artigo 57 do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Olhão, 5 de janeiro de 2021. — O Presidente da Assembleia Municipal, *António Henrique Cabrita*.

**Regulamento do Plano de Pormenor Este de Olhão****TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto, Âmbito e Vinculação**

1 — O Plano de Pormenor Este de Olhão, adiante designado por PPEO ou Plano, é um plano municipal de ordenamento do território, elaborado nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (de ora em diante, apenas “RJIGT”).

2 — A área de intervenção do PPEO, assinalada na Planta de Implantação, abrange uma área de 84.625,00 m<sup>2</sup> e é delimitada:

- a) A Norte, pela linha de caminho-de-ferro;
- b) A Sul pela Avenida dos Operários Conserveiros, Rua Patrão Joaquim Casaca e Porto de Pesca de Olhão;
- c) A Poente pela Rua Henrique Pousão;
- d) A Nascente pelo Caminho Pedro José conforme delimitado na Planta de Implantação.

3 — O PPEO segue os usos e intensidades estabelecidos no Plano Diretor Municipal (PDM) de Olhão e estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo da área de intervenção a que se refere o n.º 2, com vista à prossecução dos objetivos que se encontram definidos no artigo seguinte e tendo em conta as orientações dos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

4 — O PPEO é um instrumento de natureza regulamentar e vincula entidades públicas e, direta e imediatamente, os particulares.

#### Artigo 2.º

##### Objetivos do Plano

1 — O PPEO 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 PPEO 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 — Com vista à prossecução do objetivo mencionado no número anterior, são preconizados os seguintes objetivos específicos:

- a) Prever a reconversão urbana da antiga área industrial de Olhão;
- b) Reforçar e melhorar as diversas infraestruturas e a sua ligação à área urbana consolidada;
- c) Definir as condições e regras para a ocupação das parcelas e dos lotes que serão objeto de estruturação e de reconversão de usos, sem necessidade de proceder a um parcelamento das parcelas, nem à aplicação de critérios de perequação direta entre proprietários;
- d) Promover a regulamentação das áreas de construção máxima, volumetrias de enquadramento, cêrceas e alinhamentos e concebendo estruturas que permitam gerar potenciais utilizadores do espaço urbano;
- e) Requalificar o espaço público para que o mesmo possa adquirir padrões de qualificação, 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;
- f) Criar um modelo de financiamento adequado à viabilização do plano e das ações de transformação urbana que se propõem;
- g) Reforçar a qualidade da oferta turística da cidade e do concelho.

4 — A elaboração do PPEO pretende igualmente regulamentar e viabilizar a implantação no terreno de uma solução urbanística que espelhe novas opções e tendências de modernidade e dinamismo para a cidade.

#### Artigo 3.º

##### Conteúdo Documental

1 — O PPEO é constituído por:

- a) Regulamento e respetivos anexos;
- b) Planta de Implantação (peça desenhada n.º 01), à escala 1:1000, que integra:
  - i) Proposta de Desenho Urbano nos Lotes A e B (Peça desenhada n.º 01.a), à escala 1:1000;
  - ii) Planta de Implantação — Identificação da Unidade de Execução I (Peça desenhada n.º 01.b), à escala 1:1000;

c) Planta de Condicionantes: servidões e restrições de utilidade pública (Peça desenhada n.º 02), à escala 1:1000.

2 — O PPEO é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório de caracterização e fundamentação técnica das soluções propostas;

b) Programa de execução e plano de financiamento, que inclui:

i) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;

ii) Programa de execução das ações previstas;

iii) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

c) Estudo acústico;

d) Ficha de dados estatísticos;

e) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

3 — Acompanham, ainda, o PPEO os seguintes elementos complementares:

a) Extrato da Planta de Ordenamento do PDM — Síntese (Peça desenhada n.º 3), à escala 1:25.000;

b) Extrato da Planta de Ordenamento do PDM — Condicionamentos Especiais (Peça desenhada n.º 4), à escala 1:25.000;

c) Extrato da Planta de Condicionantes do PDM — Servidões Administrativas e outras Restrições de Utilidade ao Uso do Solo (Peça desenhada n.º 5), à escala 1:5.000;

d) Planta de Explicitação do Zonamento (Peça desenhada n.º 06), à escala 1:2.000;

e) Planta de Enquadramento da Situação Existente (Peça desenhada n.º 07), à escala 1:2.000;

f) Planta da Situação Existente sobre Ortofotomapa (Peça desenhada n.º 08), à escala 1:1.000;

g) Planta Cadastral (Peça desenhada n.º 09), à escala 1:1000;

h) Planta de Mobilidade e Circulação (Peça desenhada n.º 10), à escala 1:1000;

i) Perfis de Rua e Volumetria (Peça desenhada n.º 11), à escala 1:1000;

j) Planta de Caracterização Tipo Morfológica do Edificado — N.º Pisos (Peça desenhada n.º 12), à escala 1:1000;

k) Planta de Caracterização Tipo Morfológica do Edificado — Usos (Peça desenhada n.º 13), à escala 1:1000;

l) Planta de Caracterização Tipo Morfológica do Edificado — Estado de Conservação (Peça desenhada n.º 14), à escala 1:1000;

m) Planta das Demolições (Peça desenhada n.º 15), à escala 1:1000;

n) Planta de transformação fundiária (Peça desenhada n.º 16), à escala 1:1000, com quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária;

o) Planta de Áreas de Cedência para o Domínio Público Municipal (Peça desenhada n.º 17), à escala 1:1000, com quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;

p) Planta dos Compromissos Urbanísticos (Peça desenhada n.º 18), à escala 1:1000;

q) Planta das Servidões (Peça desenhada n.º 19), à escala 1:1000;

r) Plantas das Infraestruturas (Peças desenhadas da n.º 20 à n.º 33), à escala 1:1000;

s) Mapa do Ruído: Situação atual e futura: parâmetros L den e L n (Peças desenhadas n.º A1 (escala 1:2000) e n.º A2 (escala 1:7.500));

t) Quadro com identificação dos prédios, natureza, descrição predial, áreas e confrontações;

u) Quadro com identificação dos novos prédios, com a indicação da respetiva área, área destinada à implantação dos edifícios e construções anexas, da área de construção, da volumetria, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota soleira para cada um dos edifícios, número máximo de fogos e da utilização de edifício e fogos.

## Artigo 4.º

**Conceitos**

1 — Para efeitos do PPEO 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

**Instrumentos de Gestão Territorial**

O PPEO integra e articula as orientações estabelecidas no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve e no PDM de Olhão.

## Artigo 6.º

**Natureza Jurídica**

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

2 — Os procedimentos de comunicação prévia, de licenciamento e de autorização de operações urbanísticas devem respeitar o disposto no presente Regulamento, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei às demais entidades de direito público.

## Artigo 7.º

**Efeitos registais**

1 — O PPEO integra e é acompanhado de todo o conteúdo material e documental estabelecido no RJIGT para que possa ter efeitos registais na Unidade de Execução (UE I), nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 108.º do referido diploma.

2 — A certidão do PPEO contendo as menções previstas no n.º 1 do artigo 108.º do RJIGT, acompanhada pelas peças escritas e desenhadas referidas no n.º 3 do artigo 107.º do RJIGT 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.

## TÍTULO II

**Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

## Artigo 8.º

**Âmbito e Regime**

1 — Na área de intervenção do PPEO vigoram as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na Planta de Condicionantes:

- a) Servidão do porto de pesca de Olhão;
- b) Servidão do domínio público ferroviário;
- c) Servidão aeronáutica do aeroporto de Faro;
- d) Rede de drenagem estruturante;
- e) Domínio público marítimo.

2 — As obras de edificação a realizar nas áreas abrangidas pelas servidões referidas no número anterior estão sujeitas a parecer prévio favorável da respetiva entidade gestora nos termos da legislação aplicável.

3 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, que prevalecem sobre as demais disposições de regime de uso do solo constantes no presente Plano.

4 — A rede de drenagem estruturante é a rede que assegura a drenagem das bacias hidrográficas exteriores ao Plano e que substitui a servidão de domínio hídrico, por se encontrar integrada em área urbana consolidada, devendo o dimensionamento ser calculado em função de um período de retorno, como referência, de 100 anos, admitindo-se um período inferior, desde que devidamente justificado.

## TÍTULO III

### Uso do solo

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

###### Artigo 9.º

###### Classificação do Solo

A área de intervenção do Plano é constituída, na sua totalidade, por solo urbano, compreendendo solo urbanizado e edificado.

#### CAPÍTULO II

##### Sistemas de proteção de valores e recursos

###### SECÇÃO I

###### Valores e recursos ambientais

###### Artigo 10.º

###### Zonamento Acústico e Medidas de Minimização do Ruído

1 — A área de intervenção do PPEO 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 11.º

###### Sustentabilidade Ambiental

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

- a) A eficiência energética e a integração de energias renováveis;
- b) 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;

c) A reutilização de materiais, designadamente os resultantes das movimentações de terra na área de intervenção do Plano.

2 — Perante a existência de indícios de contaminação dos solos, as obras e intervenções ficam sujeitas a prévia avaliação da qualidade dos solos e, quando se justifique, à realização de uma operação de descontaminação nos termos da legislação aplicável.

3 — Tendo em conta o cumprimento das metas estabelecidas na ET27 (ponto II.4.2. do Anexo da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), deverão ser completadas as medidas de sustentabilidade ambiental para a instalação de empreendimentos turísticos, com a introdução, nomeadamente, dos seguintes de requisitos:

a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores.

b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem.

c) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos.

d) Adoção de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos edifícios e nos espaços exteriores e designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da orientação e exposição solar dos edifícios, e da utilização de fontes de energia renovável.

e) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores, bem como tratamento e reciclagem de resíduos.

## SECÇÃO II

### Valores culturais

#### Artigo 12.º

### Valores Culturais

No interior da área de intervenção do PPEO não existe, à data de entrada em vigor do presente Regulamento, nenhum valor patrimonial nem ambiental classificado ou relevante, sem prejuízo da sua classificação posterior nos termos da lei.

#### Artigo 13.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 suspensos 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 III

**Do espaço urbano**

## SECÇÃO I

**Disposições gerais**

## Artigo 14.º

**Qualificação Operativa e Funcional**

1 — A área de intervenção do PPEO integra as seguintes categorias de espaço, definidas em função do uso dominante e tendo em consideração o grau de urbanização do solo e o grau de consolidação morfotipológica:

## a) Espaços Centrais:

i) Espaços consolidados;

ii) Espaços propostos i.e., área urbana a reverter, de uso misto, com funções habitacionais, atividades terciárias, designadamente, turismo, comércio e serviços;

## b) Espaços Verdes:

i) Áreas verdes de utilização coletiva de natureza pública;

ii) Áreas verdes de utilização coletiva de natureza privada;

## c) Espaços de Uso Especial:

i) Espaços de equipamentos;

ii) Espaços de infraestruturas estruturantes;

## d) Espaços de Atividades Económicas:

i) Espaços industriais consolidados.

2 — A qualificação operativa e funcional do espaço nos termos do número anterior, constante da Planta de Implantação, resulta da adequação efetuada com base na disciplina e nos fundamentos consagrados no PDM, ajustada à escala do Plano e às condições e características da área territorial a que este respeita, da qual resultou uma proposta de requalificação, privilegiando a regeneração e a afirmação desta área como um novo polo dinamizador da cidade.

3 — Para cada categoria de solo é estabelecido um conjunto de normas que regem as operações urbanísticas admitidas para cada edifício ou lote, cuja aplicação deve ser articulada com os diferentes regimes que lhe são aplicáveis, prevalecendo o regime mais restritivo para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade e à urbanização.

## SECÇÃO II

**Espaços centrais**

## SUBSECÇÃO I

## Espaços consolidados

## Artigo 15.º

**Âmbito e Objetivos**

1 — Os espaços consolidados encontram-se delimitados na Planta de Implantação e correspondem à área destinada ao uso habitacional do tecido urbano consolidado integrado na área do

loteamento industrial — 3.ª Fase os quais se pretendem preservar e valorizar no que respeita às morfologias e tipologias urbanas.

2 — Nos espaços consolidados, com vista a promover a sua regeneração funcional e social, privilegia-se a conservação e a reabilitação do edificado existente, a compatibilização dos usos e a qualificação do espaço público.

3 — Nestes espaços admitem-se os usos mistos atualmente existentes e previstos na licença da operação de loteamento industrial — 3.ª Fase, designadamente: habitação, comércio e serviços.

#### Artigo 16.º

##### Obras de Construção, Alteração e Ampliação

1 — As obras de construção, ampliação e alteração devem enquadrar-se obrigatoriamente nas características morfológicas e tipológicas dominantes do arruamento em que o edifício se localiza e contribuir para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística.

2 — O número máximo de pisos é de 2 pisos acima da cota de soleira, sendo que no caso de operações urbanísticas de reconstrução devem, para o efeito, os respetivos projetos demonstrar a compatibilidade da operação com o cenário de alterações climáticas, apresentando-se como cota de referência 3.7 (topográfico).

3 — As obras de construção, alteração e ampliação estão sujeitas aos parâmetros e áreas definidas no quadro síntese que consta em anexo ao Regulamento.

4 — É permitida a junção de lotes contíguos sem quaisquer limites.

#### Artigo 17.º

##### Obras de Demolição

A demolição total ou parcial dos edifícios existentes é permitida quando os edifícios existentes ou os elementos a demolir não constituam elementos com interesse urbanístico, arquitetónico ou cultural, que tenham sido assim classificados pela DGCP ou pelo Município de Olhão, nos termos legalmente previstos, tanto individualmente como para o conjunto em que se integram, e o projeto de edificação apresentado para a sua substituição contribua para a valorização arquitetónica, urbanística e ambiental da área e do conjunto edificado em que se integra.

#### SUBSECÇÃO II

##### Espaços propostos

#### Artigo 18.º

##### Âmbito e Objetivos

1 — Os espaços centrais propostos encontram-se delimitados na Planta de Implantação e integram a área correspondente ao Lote 33 do loteamento industrial — 3.ª Fase e ao Lote A, o qual será criado na sequência do emparcelamento do Lote 27 do loteamento industrial — 3.ª Fase com as parcelas identificadas na Planta de Transformação Fundiária com as letras B e C.

2 — Os espaços a que se refere o número anterior constituem a área a estruturar correspondente a uma antiga área industrial, obsoleta e desocupada, com construções degradadas, a qual se pretende reconverter urbanística e funcionalmente através da implementação de um modelo de ocupação do território que promova a localização de novas funções urbanas.

3 — A intervenção nos espaços centrais propostos tem em vista os seguintes objetivos:

a) Proceder à regeneração funcional e social da área, tendo em vista conferir-lhe uma maior centralidade;

b) Assegurar a qualidade da intervenção arquitetónica e paisagística, de modo a promover a melhoria dos padrões urbanos e vivência nesta área da cidade de Olhão.



4 — Tendo em vista a prossecução dos objetivos identificados no número anterior, o PPEO prevê a estruturação das parcelas de terreno inseridas nestes espaços, bem como a introdução de novos usos e a qualificação do espaço público.

5 — A ocupação das parcelas dos espaços centrais propostos fica sujeita à estruturação predial prevista na Planta de Transformação Fundiária, mediante a criação do Lote A ali representado.

#### Artigo 19.º

##### Usos

Nos espaços centrais propostos são permitidos os usos habitacionais, turísticos, o comércio e serviços.

#### Artigo 20.º

##### Obras de Demolição

Para fins de execução do PPEO, e da concretização das intervenções previstas no Plano nos espaços propostos, com vista à promoção da sua requalificação urbanística e ambiental, é necessário proceder à demolição de um conjunto de edificações existentes de forma a ser possível concretizar a intervenção prevista no Plano, conforme representado na Planta das Demolições (peça desenhada n.º 15).

#### Artigo 21.º

##### Obras de Construção, Alteração e Ampliação

1 — As obras de construção, alteração e ampliação no Lote A, bem como no Lote 33, ambos identificados na Planta de Implantação, observam os parâmetros urbanísticos referidos no quadro síntese em anexo ao presente Regulamento, nomeadamente no que respeita à área e configuração do lote, à área máxima de implantação acima do solo, ao número máximo de pisos acima da cota da cota de soleira e à superfície máxima de pavimento.

2 — Nas situações previstas no número anterior, são, ainda, aplicáveis as seguintes regras:

a) É admitida a construção de piscinas, não sendo contabilizadas para os índices definidos no quadro síntese em anexo ao presente Regulamento;

b) As métricas dos vãos de fachada, os corpos balançados, os revestimentos e o cromatismo dos novos edifícios devem privilegiar a adoção de soluções diversificadas, de forma a potenciar uma imagem heterogénea;

c) Nas edificações a construir no novo Lote A e no lote 33 do loteamento industrial — 3.ª fase, o estacionamento de uso privado deve ser previsto em cave, cuja ocupação poderá corresponder, no máximo, à totalidade da área do lote, não podendo, porém, exceder os seus limites físicos; a área de estacionamento deverá constituir uma parte comum dos edifícios que nele venham a ser construídos, nos termos dos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil;

d) A inserção da cave referida na alínea anterior pode ter geometria variável, em função das condições geotécnicas do solo onde se insere, desde que cumpridos os limites previstos nas alíneas anteriores, e desde que se encontre assegurado, pelo menos, o número de lugares de estacionamento previstos para o Lote A e para o Lote 33, nos termos do quadro síntese em anexo ao presente Regulamento;

e) Os lugares de estacionamento afetos ao(s) empreendimentos(s) turístico(s) a instalar devem ser autonomizados.

#### Artigo 22.º

##### Alinhamentos das Edificações

No Lote A e no Lote 33, a implantação dos edifícios a construir deve respeitar o polígono de implantação previsto na peça desenhada 01, devendo as edificações estar alinhadas nas suas fachadas principais; os desenhos da implantação dos edifícios constantes da peça desenhada 01.a,

são meramente indicativos, não sendo vinculativos, sendo necessário apenas respeitar o polígono de implantação tal como definido na peça desenhada 01.

#### Artigo 23.º

##### **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 metros.

3 — A distância máxima permitida entre pisos destinados a comércio e/ou serviços é de 3,5 metros.

#### Artigo 24.º

##### **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 — Os elementos referidos no número anterior não podem prejudicar as condições de segurança e privacidade de edifícios contíguos.

4 — Nas coberturas dos edifícios podem existir terraços (açoteias), se tal for adequado às opções construtivas, devendo, nestes casos, permanecer descobertos.

5 — Os equipamentos e instalações técnicas a colocar nas coberturas não podem ser visíveis do espaço público, devendo ser adotadas soluções arquitetónicas que promovam a sua ocultação e integração.

#### Artigo 25.º

##### **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 síntese, anexo a este Regulamento e integrante da Planta de Implantação.

2 — A altura máxima da fachada estabelecida pode ser ajustada caso a caso, para cima ou para baixo, no máximo em 1 metro, para permitir a concordância dos elementos de remate superior entre edifícios contíguos ou por outras razões devidamente fundamentadas e desde que tecnicamente demonstradas.

#### Artigo 26.º

##### **Caves**

As caves são destinadas exclusivamente a estacionamento privado no interior de cada lote e à instalação de áreas técnicas que não impliquem a permanência de pessoas.

#### Artigo 27.º

##### **Logradouro**

1 — Os logradouros dos edifícios a construir no Lote A constituem espaços verdes e de estar, que desempenham funções de recreio e de lazer, e constituem parte comum dos edifícios que venham a ser construídos, nos termos dos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.

2 — No lote 33, os logradouros dos edifícios a construir constituem partes comuns do empreendimento ou dos empreendimentos turísticos a edificar e constituir.

## Artigo 28.º

**Acessibilidade, Segurança Contra Riscos de Incêndio e Risco Sísmico**

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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

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, republicada pela Portaria n.º 135/2020, de 02 de junho e retificada através da Declaração de retificação n.º 26/2020, de 27 de julho de 2020.

3 — Todos os projetos a desenvolver para operações urbanísticas, devem expressamente demonstrar o cumprimento das regras que asseguram o adequado comportamento sísmico das edificações.

## Artigo 29.º

**Escavações**

1 — Na área de intervenção do PPEO, considerando o tipo de terreno e o nível freático local, as escavações a realizar na área de intervenção deverão cumprir o disposto nos pontos seguintes:

a) Serem precedidas, sempre que possível, de estudo de prospeção geotécnica, contendo:

i) Caracterização do(s) terreno(s) interessado(s);

ii) Determinação da cota do nível freático e avaliação da respetiva variação;

b) Serem acompanhadas das medidas necessárias para evitar os riscos de afetação dos edifícios existentes e/ou redução do grau de compactação dos terrenos contíguos;

c) Serem objeto de monitorização permanente até que todos os trabalhos associados fiquem concluídos.

2 — Deverão ser adotados os métodos e técnicas necessários para assegurar a contenção/drenagem das águas subsuperficiais correntes.

## SECÇÃO III

**Espaços verdes**

## Artigo 30.º

**Identificação**

Na área de intervenção do Plano, esta categoria de uso do solo corresponde às áreas verdes, de recreio e lazer existentes ou propostas, de natureza pública ou privada, as quais se encontram identificadas na Planta de Áreas de Cedências.

## Artigo 31.º

**Áreas Verdes de Utilização Coletiva de Natureza Pública**

1 — As áreas verdes de utilização coletiva de natureza pública integram as áreas já existentes e as áreas verdes a propor nos termos previstos na Planta de Implantação.

2 — As áreas verdes de utilização coletiva de natureza pública integram o domínio municipal, sendo constituídas por zonas ajardinadas de uso público, por corredores arborizados na via pública, por corredores de enquadramento e proteção dos arruamentos existentes e integram as áreas de enquadramento verde existentes ao longo do tecido urbano.

## Artigo 32.º

**Áreas Verdes de Utilização Coletiva de Natureza Privada**

1 — As áreas verdes de utilização coletiva de natureza privada integram as áreas já existentes e as áreas a propor identificadas na Planta de Implantação.

2 — As áreas verdes de utilização coletiva de natureza privada constituem partes comuns dos lotes e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.

3 — Nos termos do número anterior, no Lote A e no Lote 33 está prevista uma área de pelo menos 3.061,00 m<sup>2</sup>, destinada a espaços verdes ao nível do piso térreo, área verde de utilização coletiva privada a propor, a qual constituirá, no Lote A, uma área comum dos proprietários dos fogos construídos no lote e, no Lote 33, parte comum do empreendimento(s) turístico(s) a instalar, em ambos os casos áreas de acesso vedado ao público.

## SECÇÃO IV

**Espaços de uso especial**

## Artigo 33.º

**Identificação**

Os espaços de uso especial compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Espaços de Equipamentos;
- b) Espaços de Infraestruturas estruturantes:
  - i) Ferrovia;
  - ii) Arruamentos.

## SUBSECÇÃO I

**Espaços de equipamentos**

## Artigo 34.º

**Identificação**

1 — Estas áreas correspondem aos equipamentos existentes de natureza privada e propriedade de associações locais, identificados na Planta de Implantação, os quais foram edificados em áreas de cedência destinadas à instalação de equipamentos de utilização coletiva, efetuadas no âmbito do loteamento industrial — 3.ª Fase, nos termos da legislação aplicável.

2 — O presente Plano não define parâmetros urbanísticos para as parcelas reservadas a equipamentos públicos de utilização coletiva devendo os seus parâmetros ser ponderados em função do equipamento a instalar em cada momento.

## SUBSECÇÃO II

**Espaços de infraestruturas estruturantes**

## Artigo 35.º

**Identificação**

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 (peça desenhada n.º 17).

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.

5 — Será possível o recurso a soluções provisórias e temporárias, em casos devidamente fundamentados.

#### Artigo 36.º

##### Arruamentos

1 — A rede de circulação rodoviária, pedonal e ciclovias que suporta as soluções de ordenamento urbanístico preconizadas no PPEO encontra-se definida na Planta de Implantação e no Plano de Mobilidade e Circulação.

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 37.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 38.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 39.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 na peça desenhada n.º 21, 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 40.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 na peça desenhada n.º 23, 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 41.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 na peça desenhada n.º 25, 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 42.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 na peça desenhada n.º 27, 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 43.º

##### **Infraestruturas Elétricas**

1 — A execução das infraestruturas elétricas, no interior da área de intervenção do Plano, deverá respeitar o disposto na peça desenhada n.º 29, 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 44.º

##### **Infraestruturas de Telecomunicações**

A execução das infraestruturas de telecomunicações, no interior da área de intervenção do Plano, deverá respeitar o disposto na peça desenhada n.º 31, 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 45.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 na peça desenhada n.º 33, 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.

SECÇÃO V

**Espaços de atividades económicas**

Artigo 46.º

**Usos e Edificabilidade**

Na área de intervenção do Plano, esta categoria de solo urbano compreende as áreas constituídas pelos lotes afetos a usos industriais, conforme quadro síntese anexo ao presente Regulamento e que correspondem aos lotes 1 a 25 do loteamento.

Artigo 47.º

**Espaços Industriais Consolidados**

Aplicam-se a esta categoria, os parâmetros urbanísticos constantes no quadro síntese em anexo ao presente Regulamento.

TÍTULO IV

**Execução do plano**

CAPÍTULO I

**Programação e sistemas de execução do plano**

Artigo 48.º

**Alteração ao Loteamento Industrial de Olhão — 3.ª Fase**

1 — O PPEO integra a totalidade da área abrangida pela licença de operação de loteamento industrial de Olhão — 3.ª Fase.

2 — No âmbito da execução do presente Plano, a licença de loteamento referida no número anterior será objeto de alteração, por iniciativa do Município, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 48.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3 — A alteração a que se refere o anterior será efetuada de acordo com os seguintes termos:

i) Aumento da área abrangida pela operação de loteamento, passando esta a integrar as parcelas identificadas com as letras A. B. e C. na Planta de Transformação Fundiária;

- ii) Criação de um lote resultante do emparcelamento do Lote 27 com as parcelas identificadas com as letras B. e C. na Planta de Transformação Fundiária, o qual se designa, para efeitos do presente Plano, por Lote A;
- iii) Atribuição de uso habitacional ao novo Lote A;
- iv) Reconversão de uso do Lote 33 previsto na licença de loteamento para uso turístico (estabelecimentos hoteleiros e/ou apartamentos turísticos) e comércio;
- v) Alteração do uso, índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao Lote 33;
- vi) Definição das regras de edificação aplicáveis ao Lote 33 e ao Lote A;
- vii) Integração da parcela a. (identificada na Planta de Transformação Fundiária), no loteamento, sem qualquer alteração de uso, nem dos índices e parâmetros urbanísticos já existentes e aplicados, tendo a sua integração no loteamento o objetivo único de rematar a área de intervenção do Plano e garantir a coerência da organização do espaço.

4 — Os proprietários devem assegurar o bom estado das edificações, a sua salubridade e condições estéticas que garantam a boa imagem da cidade.

#### Artigo 49.º

##### Unidade de Execução (UE I)

1 — Para efeitos da sua execução, o Plano prevê uma unidade de execução, com a designação “UE I”, representada na peça desenhada n.º 18, a qual integra os espaços centrais propostos no presente Plano, e que são compostos pela área correspondente ao Lote 33 do loteamento industrial de Olhão — 3.ª Fase e ao Lote A identificados na Planta de Implantação.

2 — O sistema de execução a observar na UE I é o da cooperação administrativa, sendo a execução do Plano da iniciativa do Município, com a cooperação dos particulares interessados, os quais atuam coordenadamente de acordo com a programação estabelecida pelo Município e nos termos dos instrumentos contratuais adequados.

3 — No quadro da execução das infraestruturas necessárias para a implementação do Plano, a repartição dos custos de urbanização efetuar-se-á de acordo com a legislação vigente e com o programa de execução estabelecido pelo Plano.

#### Artigo 50.º

##### Execução do PPEO nos Espaços Centrais Consolidados

Nos espaços centrais consolidados e nos espaços industriais consolidados, a execução do PPEO será efetuada fora de sistema de execução, realizando-se diretamente através da realização das operações urbanísticas, previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

#### Artigo 51.º

##### Criação de Novas Unidades de Execução

1 — Podem ser estabelecidas outras unidades de execução na área de Intervenção do PPEO 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, caso a iniciativa seja dos particulares, devem os interessados prestar garantia à entidade gestora do PPEO (Município ou quem este designar), do valor devido relativamente aos custos de urbanização, assim como das restantes compensações.





## Artigo 52.º

**Repartição dos Custos de Urbanização**

1 — Os encargos de urbanização na UE I correspondem a todos os custos previstos no PPEO com infraestruturas urbanísticas e espaços verdes a instalar naquela Unidade 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 53.º

**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.

## TÍTULO V

**Disposições finais**

## Artigo 54.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 55.º

**Entrada em Vigor e Vigência**

1 — O PPEO entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

2 — A vigência prevista para o PPEO é de 10 anos.

Olhão, 28 dezembro de 2020.

## QUADRO II

**Quadro síntese regulamentar**

Designação do lote	Área do lote (m <sup>2</sup> )	Área de implantação (m <sup>2</sup> )	Área de construção (m <sup>2</sup> )	N.º de pisos		Usos	N.º máximo de fogos	N.º máx. de unidades de alojamento	Cota de soleira	Altura máxima da fachada (m)
				Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira					
1	357	285	285	1	0	Indústria .....	—	—	4	7
2	570	456	285	1	0	Indústria .....	—	—	4	7
3	570	456	285	1	0	Indústria .....	—	—	4	7
4	570	456	285	1	0	Indústria .....	—	—	4	7
5	570	456	285	1	0	Indústria .....	—	—	4	7
6	570	456	285	1	0	Indústria .....	—	—	4	7
7	310	248	248	1	0	Indústria .....	—	—	4	7
8	310	248	248	1	0	Indústria .....	—	—	4	7
9	310	248	248	1	0	Indústria .....	—	—	4	7
10	310	248	248	1	0	Indústria .....	—	—	4	7
11	310	248	248	1	0	Indústria .....	—	—	4	7



Designação do lote	Área do lote (m <sup>2</sup> )	Área de implantação (m <sup>2</sup> )	Área de construção (m <sup>2</sup> )	N.º de pisos		Usos	N.º máximo de fogos	N.º máx. de unidades de alojamento	Cota de soleira	Altura máxima da fachada (m)
				Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira					
12	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
13	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
14	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
15	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
16	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
17	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
18	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
19	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
20	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
21	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
22	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
23	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
24	310	248	248	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
25	635	508	508	1	0	Indústria . . . . .	–	–	4	7
26	3 120	2 496	2 496	1	0	Equipamento . . . . .	–	–	0	0
28	2 300	185	185	1	0	Esp. Verde Utilização Coletiva . . . . .	–	–	4	7
29	730	175,5	175,5	1	0	Comércio . . . . .	–	–	4	7
30	228	62,72	62,72	1	0	Equip. Coletivo . . . . .	–	–	4	7
31	3 450	0	0	1	0	Equip. Coletivo . . . . .	–	–	2,5	7
32	1 300	578,85	578,85	1	0	Equip. Social e Desportivo	–	–	4	7
34	2 500	1 764	1 764	1	0	Equip. Social e Desportivo	–	–	4	7
35	182	182	182	1	0	Arrecadações . . . . .	–	–	4	3
36	167	167	167	1	0	Arrecadações . . . . .	–	–	4	3
37	140	140	140	1	0	Arrecadações . . . . .	–	–	4	3
38	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
39	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
40	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
41	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
42	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
43	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
44	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	4	7
45	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	4	7
46	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	4	7
47	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	4	7
48	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
49	100	79,3	125,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
50	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
51	100	79,3	125,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
52	100	79,3	125,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
53	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
54	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
55	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
56	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
57	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3,5	7
58	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
59	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
60	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
61	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
62	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
63	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
64	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
65	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
66	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
67	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
68	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
69	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
70	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
71	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
72	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7



Designação do lote	Área do lote (m <sup>2</sup> )	Área de implantação (m <sup>2</sup> )	Área de construção (m <sup>2</sup> )	N.º de pisos		Usos	N.º máximo de fogos	N.º máx. de unidades de alojamento	Cota de soleira	Altura máxima da fachada (m)
				Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira					
73	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
74	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
75	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
76	100	79,3	114,42	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
77	100	79,3	98,82	2	0	Habitação . . . . .	1	–	3	7
Lote A	12 235	4 086	27 000	7	1	Habitação . . . . .	285	–	3,7	21
Lote B	1 800	1 800	1 800	1	0	Comércio . . . . .	–	–	3,7	7
Lote 33	9 720	3 000	17 000	8	2	Usos Turísticos e Comércio . . . . .	–	310 U.A.	3,7	28
<i>Total</i>	41 027	19 770,5	56 955,3	–	–		325	310	–	–

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

57204 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_57204\\_0810\\_COND.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57204_0810_COND.jpg)

57205 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_57205\\_0810\\_1AIMPL.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_57205_0810_1AIMPL.jpg)

57205 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_57205\\_0810\\_1BIMPL.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_57205_0810_1BIMPL.jpg)

57205 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_57205\\_0810\\_1IMPL.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_57205_0810_1IMPL.jpg)

613896226