

Portaria n.º 779/99
de 31 de Agosto

A Assembleia Municipal de Albufeira aprovou, em 21 de Junho de 1999, o plano de pormenor do porto de recreio de Albufeira.

Embora o município de Albufeira se encontre abrangido por plano director municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, publicada no Diário da República, 1.ª série-B, de 4 de Maio, todavia o mesmo não fixa índices e parâmetros urbanísticos para a área classificada como «UOPG 1 - Baleeira/Várzea da Orada», a qual corresponde à área abrangida pelo presente plano de pormenor, pelo que este se encontra sujeito a ratificação, nos termos do n.º 4 do artigo 3.º e da alínea c) do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

Foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

Verifica-se a conformidade formal do plano de pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Assim:

Ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 3.º e na alínea c) do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho, e no uso da competência delegada pelo despacho n.º 48/96 do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 21 de Março:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, que seja ratificado o plano de pormenor do porto de recreio de Albufeira, no município de Albufeira, cujos Regulamento e planta de implantação se publicam em anexo à presente portaria, dela fazendo parte integrante.

O Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, José Augusto de Carvalho, em 6 de Agosto de 1999.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

O presente Regulamento é aplicável à área abrangida pelo plano de pormenor do porto de recreio de Albufeira, de ora em diante designado plano de pormenor, cujo perímetro se encontra definido na planta de implantação, incluída nas peças gráficas.

Artigo 2.º

Objecto

O plano de pormenor destina-se a pormenorizar as regras de uso, ocupação e transformação do solo na área da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 1, nos termos do disposto no artigo 48.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Albufeira, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de Maio.

Artigo 3.º

Conteúdo

O presente Regulamento, que tem a natureza de regulamento administrativo, estabelece, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-

Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho, a concepção do espaço urbano, dispondo designadamente sobre usos do solo e condições gerais de edificação, quer para novas edificações, quer para transformação das edificações existentes e arranjos dos espaços livres.

Artigo 4.º

Vinculação

1 - Quaisquer acções de iniciativa pública, cooperativa ou privada a realizar na área de intervenção definida no artigo 1.º respeitarão obrigatoriamente as disposições do presente Regulamento, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor a outras entidades.

2 - O plano indica as obras e edificações a desenvolver pelas entidades públicas, pelos promotores da urbanização, pelos promotores do porto de recreio propriamente dito e pelos promotores de empreendimentos turísticos e imobiliários.

Artigo 5.º

Definições e critérios

1 - As definições dos indicadores e parâmetros urbanísticos usadas neste Regulamento são as constantes no PDM.

2 - O critério utilizado para estimar o número de pessoas por fogo ou por quarto de hotel é o seguinte:

Duas pessoas por quarto de hotel;

T0 - 1,5 pessoas;

T1 - 2,5 pessoas;

T2 - 3,5 pessoas;

T3 - 4,5 pessoas;

T4 ou mais - 6 pessoas;

Moradias:

Área superior ou igual a 500 m² - 6 habitantes por fogo;

Área inferior a 500 m² - 5 habitantes por fogo.

Artigo 6.º

Composição do plano de pormenor

1 - O plano do pormenor é constituído pelos seguintes elementos, que se consideram parte integrante do presente Regulamento:

a) Elementos fundamentais do plano:

Regulamento;

Planta de implantação, à escala de 1:2000;

Planta de condicionantes do plano, à escala de 1:2000;

b) Elementos complementares do plano:

Relatório;

Planta de enquadramento e vias (1:10000);

Programa de execução;

Plano de financiamento;

c) Elementos anexos ao plano:

Estudos de caracterização física, social, económica e urbanística;

Planta de localização (1:25000);

Extracto de regulamento e de planta de síntese do PDM;

Extracto de planta de condicionantes do PDM (1:25000);

Planta de implantação sobre o existente (1:2000);

Planta de localização (1:25000);

Extracto de regulamento e planta de síntese do PDM;

Extracto de planta de condicionantes do PDM (1:25000);

Análise da unidade da paisagem existente (1:2000);
Planta síntese - composição paisagística (1:2000);
Planta de modelação - identificação dos perfis transversais (1:2000);
Plantas das infra-estruturas;
Traçado da rede de vias e estacionamento (1:4000);
Traçado da rede de abastecimento de água (1:4000);
Traçado da rede de distribuição de energia eléctrica (1:4000);
Traçado da rede de iluminação pública (1:4000);
Traçado na rede de drenagem pluvial (1:4000);
Traçado na rede de esgotos domésticos (1:4000);
Traçado na rede de abastecimento de gás (1:4000);
Traçado na rede de telecomunicações e rede de TV Cabo (1:4000);
Traçado da vala técnica (1:4000);
Planta de usos (1:2000);
Planta de identificação dos perfis longitudinais dos arruamentos (1:2000);
Perfis longitudinais dos arruamentos (1:100 e 1:1000);
Perfis transversais dos arruamentos (1:200);
Corte da vala técnica e de saneamento (1:20);
Estudos perspécticos de caracterização das fachadas dos edifícios e arranjo dos espaços livres.

CAPÍTULO II

Disposições gerais relativas ao uso do solo

Artigo 7.º

Porto de abrigo

O porto de abrigo, também designado porto exterior, inclui a toalha de água oceânica contida pelos dois molhes, assim como a plataforma pavimentada de apoio às embarcações de pesca e os armazéns destinados a guardar aprestos de pesca.

O plano define a sua articulação com o porto de abrigo exterior e com a praia da Baleeira, através da implantação do canal de acesso ao porto de recreio e da via de acesso ao Largo do Cais do Porto de Abrigo, assim como da via de acesso à praia da Baleeira.

Artigo 8.º

Porto de recreio

O porto de recreio é constituído pelo canal de entrada, com a largura de 30 m, zona dos grandes veleiros, com uma área de 1,6 ha, e zona de embarcações médias, com uma área de 5 ha.

Artigo 9.º

Pré-existências a conservar e a integrar no tecido urbano

1 - São salvaguardados e integrados no tecido urbano o Convento da Orada, a casa principal da Quinta da Orada e deseja-se conservar a forma do jardim da Quinta da Várzea.

2 - O equipamento existente na propriedade do Rancho da Orada mantém-se sem qualquer alteração da área de construção.

Artigo 10.º

Programa de novas edificações

Em resultado do desenho urbano, o plano define as seguintes zonas para o desenvolvimento de novas edificações:

a) Com cinco subzonas: o lote do elevador com habitação e serviços, o complexo hoteleiro da marina, edifícios de uso múltiplo, frente de moradias, serviços técnicos e administração de apoio às embarcações, edifício de animação, restauração e clube náutico;

b) Zona do lago, com as seguintes subzonas: a das moradias unifamiliares, dois aldeamentos turísticos e a parcela de uso múltiplo com o hotel, o centro de congressos e o pólo educacional;

- c) Zona da Várzea, que inclui moradias, o hotel residencial e três parcelas destinadas a apartamentos turísticos;
- d) Zona da Quinta da Orada, que compreende um aldeamento turístico e uma frente de moradias unifamiliares;
- e) Zona do Bairro da Orada, com três subzonas: uma grande parcela para conjunto turístico, quarteirões divididos em parcelas para moradias unifamiliares e uma parcela para apart-hotel ou condomínio residencial fechado.

Artigo 11.º

Equipamento

A programação e localização do equipamento de apoio às actividades náuticas prevista no plano são indicativas, podendo ser alteradas com respeito dos níveis de serviço convenientes. Contudo, é já determinante a localização determinada no plano junto ao canal, na margem sul, que se destina a hangar das oficinas e serviços administrativos, posto de abastecimento de combustível a barcos e instalações para a Guarda Fiscal.

CAPÍTULO III

Disposições específicas aplicáveis

Artigo 12.º

Áreas destinadas a arruamentos e a espaços livres públicos

1 - As áreas destinadas no plano a arruamentos e a espaços livres públicos, nomeadamente passeios, praças, zonas de estada, percursos pedonais e jardins públicos, assinalados na planta da rede viária, que não sejam propriedade municipal, serão cedidas à Câmara Municipal de Albufeira nos termos do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

2 - A configuração destas áreas poderá ser ajustada no quadro dos projectos a apresentar pelos proprietários, desde que sejam mantidas as condições para concretização dos objectivos do plano, como tal aceites pela Câmara Municipal após apreciação dos respectivos serviços e não se traduzam em reduções superiores a 3%.

3 - Zonas verdes de protecção e enquadramento: as zonas verdes designadas nas peças gráficas do plano como de protecção e enquadramento, que estão no interior de parcelas privadas, serão executadas pelo promotor, no quadro do respectivo alvará ou licenciamento de construções.

4 - Percursos pedonais e zonas de estadas públicas: as zonas definidas nas peças gráficas do plano como passeios, jardins, praças ou outros espaços públicos serão a executar a cargo dos promotores de cada operação de loteamento, aldeamento turístico ou licenciamento de construção e serão referidas no quadro do respectivo alvará.

5 - Execução e manutenção de jardins particulares: o tratamento dos espaços exteriores referenciados como jardins particulares será objecto de elaboração do respectivo projecto de execução para aprovação pela Câmara Municipal de Albufeira.

Artigo 13.º

Parqueamento

1:

a) O parque de estacionamento subterrâneo sob a Praça do Convento, sendo parte integrante do hotel, deverá considerar, pelo menos, 20% da sua capacidade para utilização pública. Este parque de estacionamento disporá de uma área de construção nunca inferior a 11924 m²;

b) Quer nos espaços públicos quer nos privados, onde tecnicamente seja possível a construção de parqueamento subterrâneo, sem afectar os usos de superfície, nomeadamente a arborização, deve ser permitida a construção desses espaços de garagem, que vêm aumentar a oferta de parqueamento privado ou público. A apreciação dessas pretensões fica ao critério da Câmara Municipal de Albufeira.

2 - As moradias têm de satisfazer, na sua área de parcela, as necessidades de estacionamento em garagem (30 m² por lugar), alpendre ou ar livre.

As moradias cuja área de construção é inferior a 220 m² devem possuir, pelo menos, dois lugares de estacionamento. As que apresentarem áreas superiores deverão possuir três lugares de estacionamento.

3 - Os aldeamentos têm de satisfazer, na área de parcela, as necessidades de estacionamento dos seus utentes:

- a) A avaliação do número de lugares far-se-á do seguinte modo: pelo menos 1,5 lugares por cada 120 m² de área de construção;
- b) Os lugares de estacionamento em cerca de 60% das necessidades deverão ser em garagem ou em alpendre (30 m² por lugar).

4 - A capacidade de parqueamento global é o somatório dos espaços de parqueamento público exteriores, parqueamento público e privado subterrâneo, parqueamento exterior privado e parqueamento em garagens privadas.

5 - O pé-direito máximo para fins de estacionamento em garagem ou subterrâneo é de 2,40 m.
Artigo 14.º

Referenciação do número de pisos

O número de pisos referenciado para cada parcela deve ser interpretado do seguinte modo:

- a) O número de pisos é contado acima da cota de soleira da parcela;
- b) Todos os edifícios podem ter caves, cuja cobertura pode estar até 70 cm acima da cota do terreno, desde que se destinem a serviços técnicos de apoio aos edifícios e garagens;
- c) As cêrceas são determinadas em função do número de pisos dos edifícios indicado no quadro de gestão urbanística, tendo em consideração os seguintes parâmetros de altura máxima:

Para a habitação - 3 m de piso a piso, com pé-direito mínimo de 2,60 m;

Para o comércio - 4,5 m de piso a piso;

Para oficinas e hangares - 7,50 m de pé-direito máximo em um piso;

Para edifícios de equipamento hoteleiro - aplica-se a legislação em vigor.

Artigo 15.º

Implantação de edifícios

1 - Implantação:

- a) As superfícies de implantação dos edifícios de uso misto encontram-se indicadas nas peças gráficas do plano. São no entanto admissíveis ajustamentos que resultem do desenvolvimento dos projectos de loteamento a apresentar pelos respectivos proprietários, desde que localizados dentro do polígono de base para a implantação dos edifícios definidos no plano e devidamente justificados, competindo à Câmara Municipal de Albufeira a sua apreciação e aprovação;
- b) No caso dos hotéis e moradias, o plano especifica a área de implantação máxima dentro do polígono da respectiva parcela.

2 - Soleiras: as cotas de soleira dos edifícios não devem exceder 0,90 m acima da cota média do troço da rasante do arruamento que corresponde à frente do lote. Nos casos em que o acesso se faça por mais de um arruamento, a cota de soleira é determinada pelo troço do arruamento à cota mais elevada.

Artigo 16.º

Estação de serviço

O plano prevê um posto de abastecimento de combustíveis para automóveis, em cujo licenciamento deverão observar-se, para além das normas legais aplicáveis, os seguintes condicionamentos específicos:

- a) A área de construção não deve ser superior a 160 m², destinando-se esse espaço a comércio e serviços administrativos de apoio, desenvolvendo-se num único piso térreo, com altura máxima de 3,5 m;
- b) As entradas e saídas na zona de abastecimento serão efectuadas na mão;

c) A zona envolvente será objecto de projecto de tratamento paisagístico, a executar pelo respectivo proprietário, articulando-se com as zonas envolventes, nos termos de um projecto aprovado pela Câmara Municipal de Albufeira.

Artigo 17.º

Número de fogos e de quartos de hotelaria e variação de tipologias

1 - O número de fogos (onde se incluem também os apartamentos turísticos) e de quartos indicados no plano é estimado em função das áreas máximas de implantação e de construção especificadas para cada parcela.

2 - As soluções tipológicas ficam em aberto para se ajustarem às necessidades específicas da procura que vier a ocorrer no decurso da implementação do plano. Neste contexto, não poderá contudo aumentar a área de construção atribuída a cada parcela nem o número de habitantes ou de quartos, nas parcelas hoteleiras, para além do que está previsto neste plano.

3 - Os conceitos de empreendimentos turísticos considerados neste plano são definidos no Diário da República, n.º 167, de 4 de Julho de 1997, mais legislação específica aplicável em vigor.

Artigo 18.º

Quadros de áreas e parâmetros

Fazem parte do presente Regulamento o quadro de áreas e parâmetros e o quadro síntese das áreas e parâmetros, nos quais se faz a distribuição das parcelas pelos diversos usos, se contabilizam as áreas das parcelas, a área máxima de construção, o índice máximo de construção, a área máxima de implantação, o índice máximo de ocupação do solo, o número máximo de pisos, fogos ou apartamentos, quartos e pessoas e ainda o número de lugares de estacionamento e a respectiva área.

Artigo 19.º

Operações de renovação e demolição

A única demolição significativa é a da ETAR existente perto do Convento da Orada, cuja desactivação está prevista no plano de saneamento básico do concelho. Manter-se-á contudo operacional o emissário submarino, o qual no futuro só funcionará em situações de emergência.

Artigo 20.º

Conversão de usos

1 - A transformação de unidades destinadas a habitação em unidades de comércio, serviços ou hotelaria, poderá admitir-se desde que:

- a) Não sejam produzidos excedentes de área de construção destinada inicialmente a habitação;
- b) Seja ajustada a capacidade de estacionamento de acordo com os critérios do presente Regulamento;
- c) A transformação de uso de unidade construtiva esteja inserida em projecto de conjunto da banda de edifícios em que se localize, por forma a assegurar a respectiva integração arquitectónica.

2 - Limitações à conversão de usos: a Câmara Municipal de Albufeira poderá não aceitar propostas de conversão de usos, se entender que podem prejudicar o adequado equilíbrio das funções urbanas da zona.

Artigo 21.º

Divisão de terrenos

O plano estabelece o parcelamento do terreno para efeitos de registo predial e inscrição matricial. Este parcelamento pode sofrer ajustamentos e acertos de extremas nas confrontações com as zonas envolventes deste plano, desde que se justifique para corrigir deformações devidas à geometria do cadastro rústico e que devem resultar do desenho urbano que vier a ser desenvolvido para essas envolventes.

Artigo 22.º

Regime de propriedade do solo

1 - Podem-se estabelecer regimes de condomínio para as áreas de estacionamento privado, espaços verdes e espaços livres exteriores privados, bem como para outros espaços de uso privado.

2 - Os espaços envolventes da toalha de água do porto de recreio e do porto de abrigo são públicos.

Artigo 23.º

Caracterização das parcelas

As parcelas são identificadas e caracterizadas pelos seguintes elementos:

a) Identificação requerida para o registo predial e inscrição matricial das parcelas, incluindo localização, área e planta cadastral;

b) Extractos das peças desenhadas do plano onde se localiza a parcela: planta de implantação, constituindo a planta cadastral; planta de infra-estruturas; planta de trabalho, e perfis de conjunto;

c) Ficha de caracterização relativa ao lote com identificação de: índices máximos de construção, de ocupação do solo e número de lugares de estacionamento referidos à parcela; número máximo de pisos acima e abaixo do solo, e usos licenciáveis.

CAPÍTULO IV

Condições especiais relativas às obras de urbanização

Artigo 24.º

Caracterização das obras de urbanização

As obras de urbanização correspondem à realização da modelação do terreno, arruamentos, infra-estruturas, espaços verdes públicos e de utilização colectiva e instalações especiais, de acordo com o estabelecido no plano.

Artigo 25.º

Redes de infra-estruturas

Na rede viária principal são implantadas a rede primária e as seguintes infra-estruturas do subsolo:

a) Rede viária e estacionamento;

b) Água potável;

c) Serviço de incêndios;

d) Rega;

e) Energia de média tensão;

f) Energia de baixa tensão;

g) Iluminação pública;

h) Telecomunicações.

CAPÍTULO V

Disposições especiais

Artigo 26.º

Situações excepcionais

1 - Na parcela n.º 1 existirá um edifício de uso múltiplo. No 1.º piso (área de implantação de 300 m2) localizar-se-á o comércio ou os serviços. Nos restantes poderá existir comércio, serviços ou habitação. No embasamento do edifício, que se localiza sob a Praceta da Travessa do Mirante e tem duas frentes para o Largo da Ponte, permite-se a instalação de uma meia cave, com um máximo de 1000 m2, desde que tenha uma solução construtiva que não afecte o espaço público e se destine pelo menos 70% da área a estacionamento, podendo ser o restante afecto a comércio.

2 - Na parcela n.º 65 conservar-se-á o jardim formal da Quinta da Várzea, que será tratado como espaço condominial das parcelas n.os 65, 66 e 67.

3 - Na parcela n.º 139 poderá localizar-se um apart-hotel ou um condomínio residencial fechado, desde que não se excedam os índices previstos para essa parcela.

Artigo 27.º

Direitos de edificação

No contexto da gestão integrada deste plano de pormenor e desde que haja acordo entre a Câmara Municipal de Albufeira e os proprietários de duas ou mais parcelas contíguas, é possível transferir os direitos de edificação de uma parcela para outra, desde que não se altere o somatório das áreas máximas de construção e de implantação, mantendo-se o número máximo de pisos das parcelas em causa.

Artigo 28.º

Envolvente da edificação

1 - A envolvente e a cobertura dos edifícios são consideradas elementos de relevância arquitectónica e paisagística.

2 - A instalação de elementos na envolvente e na cobertura dos edifícios, nomeadamente instalações e equipamentos de água, esgotos, gás, electricidade, telecomunicações, ventilação, exaustão de fumos, ar condicionado, elevação mecânica, limpeza e manutenção do edifício, deve ter em consideração a sua integração de modo a assegurar a salvaguarda da qualidade arquitectónica do edifício, da paisagem urbana e dos sistemas de vistas.

Artigo 29.º

Alinhamento da edificação

1 - Admitem-se ajustamentos e alterações pontuais incidindo nos alinhamentos dos edifícios estabelecidos no plano, desde que respeitem a rede de circulação e estacionamento ou estada, de veículos e peões e demais espaços de domínio público e não obstruam a fruição dos sistemas de vistas dos lotes vizinhos.

2 - Quando os alinhamentos estabelecidos se refiram à delimitação de ruas, praças, logradouros e percursos pedonais, os ajustamentos devem obedecer a projectos específicos incidindo na definição das características arquitectónicas e paisagísticas dos edifícios e espaços exteriores em que se integram.

3 - Os alinhamentos devem assegurar a unidade do espaço urbano - o que não implica a repetição de fachadas - através da conjugação de identidades e diversidades incidindo no desenho da arquitectura, revestimentos e cores, que assegurem a ordem do conjunto urbano a que pertencem.

4 - As implantações apresentadas na planta geral são meramente indicativas, sendo admissíveis outras configurações de implantação no interior das parcelas, desde que não excedam as áreas máximas de implantação e respeitem o polígono de implantação que é a própria parcela e as condicionantes de edificabilidade decorrentes da lei geral.

CAPÍTULO VI

Condições especiais relativas aos espaços exteriores

Artigo 30.º

Espços exteriores de uso público

1 - Os espaços exteriores de uso público constituem, de acordo com o plano, vias de circulação integrada, vias pedonais, espaços livres informais, praças e jardins.

2 - As vias de circulação integrada correspondem às ruas com funções de circulação de veículos e peões e são constituídas por faixas de rodagem, estacionamento público de superfícies, passeios, placas, paragens de transportes públicos e passadeiras.

3 - As vias pedonais correspondem ao espaço entre fachadas, e entre fachadas e o perímetro da marina, para circulação exclusiva de peões, sendo o acesso de veículos eventual e limitado a cargas e descargas, emergência, serviços e excepcionalmente acesso local.

Sempre que a sua dimensão o permita e se encontrem devidamente sinalizadas é permitida a circulação de velocípedes.

4 - Os espaços livres informais correspondem aos espaços pavimentados e arborizados em torno dos edifícios com funções mistas.

5 - A inserção das vias de circulação integrada na rede local, na rede primária ou secundária, deve fazer-se através de lancil galgável que evidencie a diferença de uso rodoviário.

Artigo 31.º

Espaços exteriores de uso privado

1 - Os espaços exteriores de uso privado constituem complemento dos espaços exteriores públicos e têm funções de jardim, estada e amenização da paisagem.

2 - Os espaços exteriores de uso privado não podem ser ocupados com qualquer tipo de construção, ainda que a título precário.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 32.º

Entrada em vigor

O presente plano entra em vigor no dia da sua publicação no Diário da República, adquirindo plena eficácia a partir dessa data.

Artigo 33.º

Consulta

O plano, incluindo todos os seus elementos, pode ser consultado pelos interessados na Câmara Municipal de Albufeira, dentro das horas normais de expediente.

Artigo 34.º

Revisão do plano de pormenor

O plano de pormenor deve ser revisto no prazo de 10 anos.

Síntese das áreas e parâmetros

(ver quadro no documento original)

Quadro de áreas e parâmetros

(ver quadro e planta no documento original)