



PARTE H

CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

Deliberação n.º 213/2008

A Assembleia Municipal de Albufeira, na sua sessão extraordinária de 31 de Janeiro de 2007, nos termos do Artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro na redacção do Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro apreciou e deliberou, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, aprovar, com zero votos contra, onze abstenções e quinze votos a favor, o Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores.

31 de Janeiro de 2007. — O Presidente da Assembleia Municipal de Albufeira, *Carlos Eduardo da Silva e Sousa*. — O Primeiro Secretário, *José Manuel Bota Sequeira*. — O Segundo Secretário, *Maria Eugénia Xufre Batista*.

Regulamento do Plano Pormenor da Praça dos Pescadores

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e regime

1 — O presente Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores, adiante designado por PPPP, elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Fevereiro, e do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, consagra a organização espacial, definindo a concepção da forma de ocupação, servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, a aplicar a toda a área do PPPP, delimitada:

- a) A Norte, pelo limite Norte da Av. 25 de Abril;
- b) A Sul, pela linha de costa (incluindo o Pontão);
- c) A Oeste, pelo limite do Cais Herculano e Rua Gonçalo de Lagos;
- d) A Leste, pelo topo da Arriba.

Artigo 2.º

Estratégia

O PPPP insere-se na estratégia do Programa Polis em Albufeira que determina a concepção geral do espaço através de um projecto urbano nas seguintes vertentes:

- a) Espaço público;
- b) Edificações Existentes e Propostas;
- c) Estrutura ecológica urbana, nomeadamente no que se refere aos espaços de protecção e estrutura verde secundária;
- d) Articulação com a envolvente, nomeadamente com os projectos e intervenções previstos para as áreas que lhe são adjacentes;
- e) Integração de edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitectónico e elementos e conjuntos com interesse arquitectónico e urbanístico;
- f) Áreas afectas a infra-estruturas de circulação e estacionamento.

Artigo 3.º

Objectivos

Os objectivos e acções do PPPP, identificados na Planta de Acções, são:

- a) A.1 — Requalificação e ampliação dos Espaços Públicos:
 - i) A.1.1 — Praça dos Pescadores;
 - ii) A.1.2 — Av. 25 de Abril;
 - iii) A.1.3 — Largo do Cais Herculano;
 - iv) A.1.4 — Rua Gonçalo Lagos;
 - v) A.1.5 — Rua Diogo Cão;
- b) A.2 — Consolidação da Arriba e Requalificação do Verde de Protecção;
- c) A.3 — Construção de um Meio Mecânico de Elevação;
- d) A.4 — Requalificação do Edifício Albufeira;

- e) A.5 — Requalificação do Pontão;
- f) A.6 — Requalificação do Caneiro da Ribeira de Albufeira;
- g) A.7 — Requalificação das Infra-estruturas de Abastecimento de Água e de Drenagem de Águas Residuais;
- h) A.8 — Requalificação de Edifícios;
- i) A.9 — Requalificação do Telheiro da Antiga Lota;
- j) A.10 — Construção de um Apoio de Praia Completo com Equipamento Associado;
- l) A.11 — Construção de nova Estação Elevatória com demolição da existente.

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1 — O PPPP é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação — 001.0;
- c) Planta de Condicionantes — 002.0.

2 — O PPPP é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Planta de Enquadramento — 003.0;
- c) Planta da Situação Existente — 004.0;
- d) Planta do Edificado (contém a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas pela Câmara Municipal de Albufeira) — 005.0
- e) Planta de Sobreposição — 006.0;
- f) Planta de Modelação de Terreno + Perfis — 007.0;
- g) Planta das Acções Propostas — 008.0;
- h) Mapa de Ruído (período diurno) — 009.0;
- i) Mapa de Ruído (período nocturno) — 010.0;
- j) Extracto da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira — 011.0;
- l) Extracto da Planta de Condicionantes do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira — 012.0;
- m) Extracto da Planta de Síntese do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura — 013.0;
- n) Extracto da Planta de Condicionantes do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura — 014.0;
- o) Extracto do Regulamento do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira — RCM n.º 159/03, de 6 de Outubro;
- p) Extracto do Regulamento do Plano de Ordenamento da orla Costeira de Burgau-Vilamoura — RCM n.º 33/99, de 27 de Abril;
- q) Programa de Execução e Plano de Financiamento.
- r) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos do PPPP, são aplicáveis as seguintes definições:

- a) Apoio de Praia Completo: núcleo básico de funções e serviços infra-estruturados, que integra vestiários, balneários, instalações sanitárias, posto de socorros, comunicações de emergência, informação, limpeza de praia e recolha de lixo e assistência e salvamento a banhistas, quando este serviço não se encontre já devidamente assegurado; complementarmente pode assegurar outras funções e serviços, nomeadamente comerciais, à excepção de restaurantes e outros estabelecimentos de restauração e bebidas;
- b) Área bruta de construção: valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de: sótãos não habitáveis; áreas destinadas a estacionamento; áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.); terraços, varandas e alpendres; galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- c) Área de implantação: valor expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;
- d) Arriba ou Falésia: forma particular de vertente costeira abrupta ou com declive forte, em regra talhada em rochas coerentes pela acção conjunta dos agentes morfogenéticos marinhos, continentais e biológicos;

e) Cota de soleira: demarcação altimétrica do nível de pavimento da entrada principal do edifício;

f) Edifício dissonante: aquele que pela sua composição, volumetria, materiais ou cores entra em conflito com os edifícios confinantes, com o espaço circundante ou com as características das construções dos lugares onde se situam;

g) Equipamentos: núcleo de funções e serviços situados na área envolvente da praia e destinados a similares de hotelaria, que proporcionam um serviço de restaurante ou snack-bar, considerando ainda, equipamentos os bares e esplanadas de funcionamento anual que não se relacionem directamente com o apoio ao uso de praia;

h) Obras de alteração: as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea;

i) Obras de ampliação: as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;

j) Obras de beneficiação: as obras que têm por fim a melhoria do desempenho de uma construção sem alterarem a estrutura e o desenho existente;

l) Obras de conservação: as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

m) Obras de construção: as obras de criação de novas edificações;

n) Obras de demolição: as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

o) Polígono de implantação de edificação: polígono que demarca, ao nível do solo, a área na qual pode ser implantada uma edificação;

p) Zonas inundáveis: áreas no interior dos perímetros urbanos, onde tenham ocorrido as maiores cheias conhecidas num período de tempo que pelo menos inclua o ano de 1967, como consta do Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de Dezembro.

CAPÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação e regime jurídico

As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública regem-se pela legislação aplicável, estão assinaladas na Planta de Condiçantes e encontram-se seguidamente identificadas:

- a) REN — Reserva Ecológica Nacional;
- b) MAM — Margens das Águas do Mar, Domínio Público Hídrico;
- c) Zonas Inundáveis;
- d) Estação Elevatória de Águas Residuais;
- e) Caneiro da Ribeira de Albufeira.

CAPÍTULO III

Disposições gerais da concepção do espaço e uso do solo

Artigo 7.º

Qualificação do uso do solo

1 — A área de intervenção do PPPP encontra-se classificada como solo urbanizado consolidado e estrutura verde ecológica urbana, nas seguintes categorias identificadas na Planta de Implantação:

- a) Solo urbanizado consolidado: edifícios existentes, novas edificações e circulação pedonal;
- b) Estrutura ecológica urbana: verdes de protecção, arribas e areal.

2 — Os usos afectos a cada área do território, estão identificados na Planta de Implantação e definem a forma e conteúdo arquitectónico a adotar em área urbana com o espaço envolvente.

Artigo 8.º

Qualificação do espaço urbano e componente ambiental

1 — Como complemento das medidas de qualificação do espaço urbano e da componente ambiental, em todas as intervenções localizadas ou a localizar na área de intervenção do PPPP, devem ser observadas as

prescrições previstas no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro.

2 — A autorização das intervenções urbanísticas a levar a efeito na área do PPPP, dependem da execução das seguintes acções previstas para a redução dos níveis sonoros:

- a) Condicionamento do tráfego automóvel no centro de Albufeira (ZAC);
- b) Reordenamento do sistema de transportes públicos de Albufeira;
- c) Instalação de um sistema de micrologística urbana.

Artigo 9.º

Ruído

Para efeito da aplicação do Regime Legal sobre a Poluição Sonora, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro, a área de intervenção do PPPP encontra-se classificada como mista, de acordo com a delimitação constante na Planta Mapa de Ruído (período diurno) e na Planta Mapa de Ruído (período nocturno).

Artigo 10.º

Condicionamentos especiais

1 — Na área abrangida pelo PPPP deve-se ter em conta a possibilidade de existência de vestígios arqueológicos.

2 — As obras que impliquem revolvimentos de solos, respeitantes a obras de demolição, de conservação, de alteração, de beneficiação, de ampliação, de novas construções e de infra-estruturas são precedidas de trabalhos de caracterização arqueológica definidos mediante parecer do organismo que tutela o património.

3 — Caso se verifiquem achados arqueológicos em qualquer tipo de obra na área de intervenção do PPPP, os trabalhos em curso são de imediato suspensos em conformidade com as disposições legais, devendo o facto ser comunicado, de imediato, à Câmara Municipal de ao IPA.

4 — Os achados arqueológicos são salvaguardados e conservados, de preferência, no local de origem à guarda da administração do património cultural competente.

Artigo 11.º

Infra-estruturas de subsolo

1 — As infra-estruturas de subsolo do PPPP integram as redes de abastecimento de águas, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, redes de instalações eléctricas, de iluminação pública e de telecomunicações.

2 — Os projectos das infra-estruturas de subsolo e de requalificação do caneiro da ribeira de Albufeira, são objecto de projectos de execução das diferentes especialidades e estão incluídos no projecto referido no artigo 13.º O projecto é desenvolvido no âmbito do Protocolo estabelecido entre a Sociedade PolisAlbufeira S. A. e a Câmara Municipal de Albufeira,

CAPÍTULO IV

Condições relativas a espaços exteriores de utilização colectiva

Artigo 12.º

Identificação

São espaços exteriores de utilização colectiva, os espaços destinados à circulação pedonal e os espaços de estadia, assinalados na Planta de Implantação por caracteres iniciados pela letra (A) e identificados por:

- a) A — Praça dos Pescadores;
- b) B — Largo do Cais Herculano;
- c) C — Av. 25 de Abril;
- d) F — Pontão;
- e) G — Rua Diogo Cão;
- f) H — Rua Gonçalo Lagos.

Artigo 13.º

Disposições gerais

1 — Os espaços identificados no artigo anterior têm por objectivo estabelecer:

- a) A circulação pedonal, estadia e lazer, e animação da vida urbana;
- b) Uma leitura conjunta no tratamento dos pavimentos, implantações, alinhamentos de zonas verdes e localização de equipamentos, mobiliário urbano e áreas de esplanada;

c) A circulação de veículos de emergências e de cargas e descargas.
2 — O projecto dos espaços exteriores de utilização colectiva envolve, para além do projecto geral, os projectos relativos as especialidades, designadamente:

- a) Projecto de Fundações e Estruturas, incluindo estudo Geotécnico/Geológico;
- b) Projecto de Arranjos Exteriores;
- c) Projecto de Instalações Eléctricas (incluindo Iluminação Pública);
- d) Projecto de Telecomunicações e Som;
- e) Projecto das Redes de Drenagem de Águas Pluviais e Residuais Domésticas;
- f) Projecto das Redes de Abastecimento de Água e de Serviço de Incêndio;

E outros que se manifestem necessários.

3 — Decorrente do desenvolvimento dos Projectos Execução, em que se incluem os arruamentos, pode-se introduzir ajustamentos à sua implantação, que melhor satisfaçam os objectivos e exigências de concretização do PPPP, desde que daí não resulte alteração dos limites de espaço público.

Artigo 14.º

Programas

1 — Os espaços identificados no artigo 12.º estão destinados exclusivamente à circulação pedonal e correspondem a morfologias urbanas, praças, largos, avenidas, ruas e pontão:

- a) Praça dos Pescadores (A): criação de uma praça enquanto espaço público estruturante de ligação do centro à Praia, através de operações de modelação do terreno, conforme Planta de Modelação de Terreno + Perfis, repavimentação, implantação de elementos de água, e plantação de um espaço arborizado urbano;
- b) Av. 25 de Abril (C): qualificação desta via de circulação pedonal, enquanto via estruturante do centro antigo e de articulação entre a Praça dos Pescadores e a Praça Eng.º Duarte Pacheco, através da repavimentação, implantação de elementos de água e plantação de alinhamentos arbóreos e de um espaço público arborizado;
- c) Pontão (F): qualificação do pontão existente enquanto espaço de passeio e lazer, pavimentação e iluminação urbana ambiental;
- d) Largo do Cais Herculano, Rua Diogo Cão e Rua Gonçalo Lagos (B,G,H): qualificação de largos e ruas enquanto espaços de circulação e lazer, repavimentação e regulamentação das esplanadas.

2 — O material de acabamento dos pavimentos e elementos de remate nas áreas referidas no ponto 1 é pétreo ou com aparência e resistência semelhantes, adequado à circulação pedonal, identificado na Planta de Implantação.

3 — A área máxima ocupada pelos elementos de água na Praça dos Pescadores é de 200 m².

4 — Todos os espaços referidos no número 1 deste artigo, são equipados com elementos de mobiliário urbano e iluminação.

5 — O corredor de emergência e de cargas e descargas, indicado na Planta de Implantação, tem uma largura livre mínima de 4 m, que nas vias em impasse deve ser aumentada para 7 m.

Artigo 15.º

Esplanadas

1 — As áreas de esplanada, identificadas por ESP e indicadas na Planta de Implantação, correspondem a espaço público destinado a estadia e lazer e ao apoio exclusivo aos estabelecimentos de restauração e bebidas, composto por mesas, cadeiras e chapéus-de-sol.

2 — As esplanadas integram-se no conjunto construído e articulam-se à sua imagem geral.

3 — Identificam-se dois tipos de esplanadas:

- a) Esplanadas existentes a manter no Cais Herculano;
- b) Esplanadas na Rua Gonçalo de Lagos.

4 — É permitida a instalação de outras esplanadas desde que associa a novos estabelecimentos de restauração e bebidas.

5 — As esplanadas são ordenadas de modo a permitir a passagem de peões, veículos de emergência e de cargas e descargas, com os seguintes afastamentos:

a) Afastamento de 1,5 metros em relação à fachada, quando existente;

b) Nos casos em que não é possível respeitar estas distâncias, como na Rua Gonçalo Lagos, adopta-se a solução representada na Planta de implantação.

6 — As esplanadas não podem exceder os limites laterais da fachada dos estabelecimentos.

7 — O mobiliário a adoptar para as esplanadas carece da elaboração de um projecto específico obedecendo às seguintes condicionantes:

- a) Os chapéus-de-sol devem, preferencialmente, ter estrutura de madeira e tecido liso de cor branca ou cru;
- b) As cadeiras e mesas de esplanada devem, preferencialmente, em madeira ou metálicas;
- c) Os guarda-ventos são facilmente amovíveis constituídos por (PVC) ou equivalente, translúcidos e flexíveis, colocados perpendicularmente ao plano marginal da fachada e junto à mesma, sem contudo prejudicar a boa visibilidade do local; não devem ocultar referências de interesse público, nem prejudicar a segurança, salubridade interesses de estabelecimentos contíguos e o livre acesso de pessoas e bens; não podem ter um avanço superior ao da esplanada e o elemento de remate da linha de guarda-ventos no extremo oposto ao da fachada, pode incluir no seu desenho um suporte para a colocação de menus.

8 — As esplanadas não podem ser fechadas.

9 — Não é permitida a instalação de balcões frigoríficos exteriores, de brinquedos mecânicos, de arcas de gelados e de outros equipamentos similares no interior do perímetro da esplanada ou na via pública.

10 — Não é permitida a colocação de estrados.

Artigo 16.º

Mobiliário urbano

1 — A colocação de mobiliário urbano de acordo com as necessidades de utilização do espaço público, deve integrar os seguintes elementos:

- a) Papeleiras;
- b) Guardas de escadas e rampas;
- c) Suportes de sinalética;
- d) Bancos.

2 — O mobiliário urbano é seleccionado de forma garantir uma unidade de imagem no âmbito da intervenção Polis de Albufeira, bem como com a envolvente urbana exterior à intervenção, nas seguintes vertentes:

- a) Uniformidade de cores e materiais;
- b) Adequação às condições climáticas e, em particular, resistência à salinidade;
- c) Facilidade de substituição e manutenção;
- d) Resistência ao vandalismo.

Artigo 17.º

Sinalética publicitária

1 — A instalação de suportes publicitários de natureza comercial carece de licenciamento ou autorização municipal e fica sujeito a um projecto específico de sinalética, coordenando pela PolisAlbufeira, S. A.

2 — Só é permitido um suporte publicitário por cada unidade comercial.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, fica interdita qualquer afixação de publicidade ou propaganda em papel directamente adossado a paredes, muros e ou qualquer estrutura urbana que possa constituir-se como suporte.

CAPÍTULO V

Condições relativas a infra-estruturas urbanas

Artigo 18.º

Identificação e disposições gerais a infra-estruturas

1 — As infra-estruturas na área de intervenção são, além das infra-estruturas de subsolo referidas no artigo 11:

- a) Estação Elevatória de Águas Residuais (Ee);
- b) Meio Mecânico de Elevação;
- c) Posto de Abastecimento de Combustível.

2 — As infra-estruturas referidas nas alíneas a) e b), justificadas pelo seu interesse público, têm de assegurar a correcta integração e

requalificação ambiental e urbanística da área em que se localizam e minimizar os impactes causados.

Artigo 19.º

Estação elevatória de águas residuais

1 — A Estação Elevatória de Águas Residuais (Ee) é sujeita a relocalização conforme indica o polígono de implantação, assinalado na Planta de Implantação.

2 — A nova localização apresenta as seguintes características:

- a) Assegurar menores interferências com as infra-estruturas e edificações existentes;
- b) Salvaguardar a melhor integração arquitectónica no conjunto do espaço urbano;
- c) Encontrar-se em conformidade com obras relativas às infra-estruturas “em-alta” do Concelho de Albufeira e respectiva ligação à ETAR de Vale Faro.

3 — A Estação Elevatória de Águas Residuais obedece às seguintes condições:

- a) Orientação construtiva — área de implantação máxima de 100 m², área bruta de construção máxima de 100 m², cêrcea máxima de 1 piso (cave + 1 piso acima da cota de soleira);
- b) Utilização — área destinada à infra-estrutura, áreas técnicas e arrumos.

4 — O projecto de execução da Estação Elevatória é desenvolvido em conformidade com o Protocolo celebrado entre a Sociedade Poli-Albufeira, SA. e as Águas do Algarve, S. A..

Artigo 20.º

Posto de abastecimento de combustível

1 — É desmantelado e removido o posto de abastecimento de combustível situado na Praça dos Pescadores, assinalado na Planta de Sobreposição.

2 — A remoção do posto de abastecimento de combustível é completada com uma campanha de descontaminação do solo.

Artigo 21.º

Meio mecânico de elevação

1 — O meio mecânico de elevação corresponde a uma infra-estrutura de circulação e destina-se a facilitar a transposição entre zonas com desnível acentuado.

2 — A sua construção está sujeita a um projecto de execução específico, prevendo uma plataforma, a uma cota intermédia entre a Praça dos Pescadores e o Largo Pau da Bandeira, para saídas de emergência, conforme indicada na Planta de Implantação.

CAPÍTULO VI

Condições relativas a espaços verdes

Artigo 22.º

Identificação dos espaços verdes

Identificam-se como Espaços Verdes as seguintes áreas na Planta de Implantação:

- a) Arriba (D);
- b) Verde de protecção (E);
- c) Espaços públicos arborizados;
- d) Alinhamentos arbóreos.

Artigo 23.º

Disposições gerais sobre espaços verdes

1 — Os Espaços Verdes identificados no artigo anterior obedecem às seguintes descrições:

- a) Arriba (D) — corresponde à vertente de declive acentuado sujeita à acção do mar, onde a intervenção passa pela consolidação e arranjo, conjuntamente com o espaço verde de protecção, prevendo igualmente a articulação com o Meio Mecânico de Elevação e a Estação Elevatória de Águas Residuais (Ee);
- b) Verde de Protecção (E) — corresponde a uma área fisiográfica e ecologicamente sensível onde a acção se concentra na conservação e

valorização da sua estrutura, através da introdução de elementos vegetais autóctones ou tradicionais da região.

c) Espaços públicos arborizados — correspondem a espaços compostos por árvores de pequeno porte, com função de estadia e recreio associados a áreas de esplanadas;

d) Alinhamentos Arbóreos — correspondem a canais de vegetação adaptada ao clima e solos locais, adequada ao uso urbano, como parte integrante do contínuo natural urbano.

2 — Sempre que possível, a água de infiltração e de escoamento superficial é captada e armazenada nos elementos de água indicados na Planta de Implantação, e o sistema de rega proveniente da rede de abastecimento público, deve ser substituído por sistemas alternativos de abastecimento, tais como efluentes tratados na ETAR.

Artigo 24.º

Espaços públicos arborizados e alinhamentos arbóreos

Nos espaços públicos arborizados e nos alinhamentos arbóreos as caldeiras e canteiros obedecem às seguintes condições:

- a) Terem área mínima de 1 m²;
- b) Serem revestidas a casca de pinheiro, herbáceas perenes de cobertura ou com elementos inertes metálicos ou pétreos amovíveis.
- c) Nos casos em que não for possível a plantação dos estratos arbóreos, implementa-se uma solução alternativa sem prejuízo da composição do espaço verde no conjunto urbano.

Artigo 25.º

Arriba e verde de protecção

A arriba e os verdes de protecção são alvo de acções de conservação e valorização, nomeadamente:

- a) Com a introdução de elementos vegetais autóctones ou tradicionais da paisagem local;
- b) Com a integração de pequeno miradouro com reduzidas áreas de impermeabilização;

CAPÍTULO VII

Condições relativas a obras de edificação

SECÇÃO I

Disposições relativas às edificações existentes

Artigo 26.º

Identificação e intervenções no edificado existente

1 — As edificações existentes, encontram-se sujeitas às seguintes operações:

- a) Obras de demolição;
- b) Obras de conservação;
- c) Obras de beneficiação, alteração e ampliação;

2 — São sujeitas a obras de demolição, as edificações situadas na Praça dos Pescadores e designadas por EDF 19 a EDF 24, identificados na Planta de Edificado.

3 — É sujeito a obras de conservação o Telheiro da Antiga Lota, designado por EDF02 e considerado como Edifício de Interesse Arqueológico, Histórico e Arquitectónico.

4 — Está sujeito a obras de beneficiação, alteração e ampliação o conjunto urbano constituído pelos edifícios situados nos dois quarteirões do Cais Herculano e por outras edificações situadas na Rua Diogo Cão, na Rua Gonçalo Lagos e na Av. 25 de Abril:

- a) Os dois quarteirões do Cais Herculano são considerados como Conjunto Urbano com Interesse Arquitectónico e Urbanístico e incluem as edificações identificadas por EDF 03 a EDF 11, na Planta de Implantação;
- b) As restantes edificações são identificadas por EDF12 a EDF18, na Planta de Implantação.

5 — O Edifício Albufeira, identificado na Planta de Implantação como EDF 01, fica sujeito a obras de demolição, construção ou de alteração.

Artigo 27.º

Disposições gerais sobre a realização de obras

1 — As obras a realizar definem a qualificação da imagem urbana, através da melhoria geral das condições de uso, características arquitectónicas e construtivas dos edifícios, a manutenção das características notáveis e tradicionais das construções, que pressupõe:

- a) Iluminação e ventilação naturais;
- b) Boas condições de habitabilidade;
- c) Estabilidade e segurança para os usos a que se destinam.

2 — Os edifícios do conjunto urbano dos dois quarteirões do Cais Herculano, identificados pelo n.º 4 do artigo anterior, constituem elementos de grande valor na imagem urbana e memória local, testemunhando os vários períodos de evolução da cidade, pelo que devem ser alvo de intervenções que não adulterem as suas características arquitectónicas nas seguintes condições:

- a) Nenhuma obra de beneficiação, alteração e ampliação pode ser efectuada se dela resultar alteração significativa das suas características arquitectónicas, urbanísticas e históricas;
- b) As modificações no exterior dos edifícios existentes devem assegurar a sua boa integração com a envolvente urbana.

3 — As regras estabelecidas pelo Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira, relativamente a todas as características construtivas são aplicáveis em tudo o que não estiver definido no PPPP.

4 — O Edifício Albufeira, identificado na planta de implantação como EDF 01, deve respeitar as seguintes condições:

- a) As obras de demolição e de construção a realizar no Edifício Albufeira, constituído por dois blocos, assinalados na Planta de Edificado, não podem resultar no aumento da área de implantação, da cêrcea ou da área bruta máxima do edifício, sendo a área máxima de implantação de 1564,17 m², área bruta máxima de construção de 4692,5 m² e altura máxima da laje de cobertura 10 metros acima da cota de soleira;
- b) As obras de alteração, compreendem as fachadas e a galeria comercial, de modo a diminuir o seu impacte visual e a fomentar uma maior integração do edifício na envolvente;
- c) O piso 0 destina-se a comércio, restauração/ bebidas e serviços e os restantes pisos a comércio, restauração/ bebidas, serviços, habitação e/ ou alojamento turístico.
- d) O acesso à habitação e ao alojamento turístico é independente dos demais usos.

SECÇÃO II

Novas edificações

Artigo 28.º

Apoio de praia completo com equipamento associado

1 — A nova edificação, indicada na Planta de Implantação por Ac, integra um Apoio de Praia Completo com Equipamento Associado.

2 — A nova edificação referida no número anterior, é implantada entre o areal e a Praça dos Pescadores e fica sujeita a um projecto de arquitectura que respeite as seguintes condições:

- a) Área de implantação máxima, não incluindo as áreas de circulação, é de 180 m² e respeita o polígono de implantação com a área de 250 m², indicado na Planta de Implantação;
- b) Área bruta de construção máxima, na qual se inclui a área de esplanada ESP é de 180 m², num só piso utilizável, com cota de soleira de 4,4 m;
- c) A cobertura é plana e não pode ser utilizável como espaço de esplanada.
- d) A fachada sul é construída alinhada com o muro de suporte do Cais Herculano.

3 — O apoio de praia completo deve cumprir o seguinte programa:

- a) Sala para apoio a assistência e salvamento de banhistas equipado de acordo com a norma específica;
- b) Instalações sanitárias públicas — área bruta de construção máxima de 30 m²;

i) As Instalações sanitárias e os balneários/ vestiários prevêm no mínimo 4 retretes, 3 urinóis, 3 duches e 1 instalação sanitária para pessoas de mobilidade reduzida;

c) Balneário/vestiário — área bruta de construção máxima de 30 m²;

d) Comunicações de emergência com uma linha de telecomunicações;

e) Posto de socorros — área bruta de construções máxima de 6 m²;

f) Informações aos banhistas painel informativo com as medidas de 1 m x 1,20 m a 1,2 m do chão;

g) Sala dos pescadores, área bruta de construção máxima de 15 m²;

4 — O equipamento associado deve cumprir o seguinte programa, distribuído da seguinte forma:

- a) Bar, cozinha e arrumos: 20% da área total destinada ao Equipamento;
- b) Sala de público: 30% da área total destinada ao Equipamento;
- c) Esplanada: 50% da área total destinada ao Equipamento.

CAPÍTULO VIII

Disposições gerais relativas à utilização das edificações

Artigo 29.º

Usos das edificações

Os usos de cada uma das edificações integradas no PPPP encontram-se indicados na Planta de Implantação.

Artigo 30.º

Alteração de uso

1 — À excepção do apoio de praia completo com equipamento associado, é permitida a alteração do uso existente, privilegiando as funções de restauração, comércio e serviços e equipamentos de carácter cultural, desde que sejam salvaguardados os impactes de ruído daí resultantes.

2 — A alteração de uso de apenas parte de um edifício pressupõe a reabilitação do edifício no seu todo.

3 — Não é permitida a alteração de comércio e restauração e bebidas para outros fins nas áreas ao nível do rés-do-chão.

4 — É proibida a instalação de novas unidades de alojamento turístico, exceptuando as resultantes da classificação de unidades actualmente existentes e não classificadas e as resultantes da reclassificação de unidades actualmente existentes mas portadoras de classificação inferior à pleiteada, sempre no âmbito do “Regime Jurídico dos Empreendimentos Destinados a Alojamentos Turísticos”.

5 — O licenciamento de actividades recreativas e culturais a promover em toda a área de intervenção do PPPP, estão condicionadas à emissão de Licença Especial de Ruído nos termos do Regulamento Geral do Ruído.

CAPÍTULO IX

Execução do plano

Artigo 31.º

Unidades de execução e sistemas de execução

Toda a área de intervenção do PPPP corresponde a uma unidade de execução e é executado através do Sistema de Imposição Administrativa ou sistema de cooperação.

CAPÍTULO X

Disposições finais

Artigo 32.º

Entrada em vigor

O PPPP entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.

