

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 12/99

A Assembleia Municipal de Albufeira aprovou, em 27 de Março de 1998, o Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O município de Albufeira dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 13 de Abril, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 4 de Maio de 1995.

Uma vez que o Plano de Pormenor altera o disposto no Plano Director Municipal de Albufeira, quanto às áreas destinadas às classes de espaços urbano — zona de comércio, indústria e serviços e urbanizável —, zona de expansão de comércio, indústria e serviços, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

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.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º e na alínea d) 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 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

Ratificar o Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia, no município de Albufeira, cujo Regulamento e planta de implantação se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 19 de Fevereiro de 1999. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

### REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE COMÉRCIO, INDÚSTRIA E SERVIÇOS DA GUIA

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

###### Artigo 1.º

###### Âmbito e objectivos

O presente Regulamento tem por objectivo caracterizar, ordenar e estabelecer regras de utilização do solo na área abrangida pelo Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia, cujos limites são os definidos na respectiva planta de implantação anexa ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

###### Artigo 2.º

###### Organização e composição

O Plano de Pormenor organiza-se e constitui-se em elementos fundamentais, complementares e anexos, sendo parte integrante do mesmo as peças escritas e desenhadas que a seguir se identificam:

- Elementos fundamentais — regulamento, planta de implantação da rede viária e restantes infra-estruturas correspondentes a cada sector, à escala de 1:2000, e planta de condicionantes;
- Elementos complementares — relatório, planta da área de intervenção do Plano, planta de enquadramento, programa de execução e plano de financiamento;

- Elementos anexos — planta de proposta de ordenamento do PDM, planta de sobreposição da área de intervenção em função do PDM, planta de zona de intervenção do Plano, planta de sobreposição da proposta ao cadastro actual, planta de escalonamento das fases de intervenção do Plano, planta de sectorização do Plano que estabelece unidades de loteamento autónomos, planta das infra-estruturas existentes, planta das infra-estruturas propostas (rede de águas), planta das infra-estruturas propostas (rede de águas residuais domésticas e rede de águas pluviais), planta com a correspondência dos perfis longitudinais, planta com cortes e modulação do terreno, planta que estabelece a relação entre as rasantes das vias e as soleiras dos edifícios e planta com os perfis transversais tipo.

###### Artigo 3.º

###### Natureza

O Plano de Pormenor reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as de iniciativa privada a realizar na sua área de intervenção, sem prejuízo do que se encontrar previsto em normas de hierarquia superior.

###### Artigo 4.º

###### Revisão

1 — O Plano de Pormenor poderá ser revisto, em conformidade com o disposto no artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na sua actual redacção.

2 — Compete à Câmara Municipal propor alterações ao Plano de Pormenor em conformidade com a legislação em vigor, de acordo com iniciativa própria ou a solicitação de interessado.

###### Artigo 5.º

###### Zonamento

Para efeitos da realização do presente Plano de Pormenor, a área por ele abrangida é classificada, de acordo com o conteúdo das peças desenhadas, em:

- Zona de comércio, indústria e serviços, composta das respectivas fases, sectores e subsectores, bem como das áreas já consolidadas, tudo conforme melhor consta da planta de implantação;
- Zona verde e de logradouro, de enquadramento e protecção, tudo conforme melhor consta da respectiva planta de implantação;
- Rede viária e estacionamento, composta de arruamentos, passeios e espaços de estacionamento colectivo, tudo conforme melhor consta da respectiva planta de implantação.

###### Artigo 6.º

###### Licenciamento de obras

Quaisquer obras de iniciativa pública ou privada a realizar na área de intervenção do Plano respeitarão obrigatoriamente as disposições do presente Regulamento e as indicações deste Plano.

###### Artigo 7.º

###### Utilização das construções

A utilização dos edifícios construídos ou a construir na área abrangida pelo presente Plano fica condicionada à indicada neste Regulamento.

#### CAPÍTULO II

##### Disposições relativas ao zonamento e ocupação de solo

###### Artigo 8.º

###### Área de intervenção

A área de intervenção é constituída pelo conjunto de espaços que se encontrem delimitados e integrem a proposta de Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia, conforme planta de implantação anexa, que faz parte integrante deste Regulamento, espaços esses que correspondem aos terrenos da área de intervenção e que poderão ser ou não parcelados através de operação ou operações de loteamento, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na sua actual redacção, demais legislação em vigor para zonas e instalações comerciais e industriais, bem como disposições do presente Regulamento.

## Artigo 9.º

**Faseamento**

1 — O Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia será implementado por fases, ficando condicionada a edificação em cada uma das fases à possibilidade de esta ser servida pelas infra-estruturas entretanto instaladas ou já existentes, bem como à execução prévia das previstas e imputadas a cada uma das fases e respectivos sectores em conformidade com a planta respectiva, podendo cada uma das fases, no todo ou em parte, ser alvo de operação de loteamento, conforme planta desenhada identificativa das diferentes fases e sectores, cuja delimitação terá como pressuposto uma estratégia de implementação baseada na suficiência e execução de infra-estruturas gerais necessárias a cada uma das fases e sectores.

2 — Para o efeito previsto no número anterior, fazem parte integrante do presente Plano planta síntese com quadro sinóptico e planta de rede viária e restantes infra-estruturas correspondentes a cada sector, onde se encontram expressas as diferentes fases, sectores e subsectores de cada fase, sua identificação, área dos mesmos, área de construção, utilização e demais elementos relativos às infra-estruturas gerais cuja execução é inerente a cada uma das fases ou sectores.

## Artigo 10.º

**Condicionamentos arquitectónicos e urbanísticos**

1 — Todas as edificações previstas no presente Plano têm um uso de carácter comercial, industrial, de serviços ou equipamento.

2 — As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos urbanísticos:

- Área total de implantação, excepto caves de estacionamento, conforme quadro sinóptico e polígono base de implantação;
- Pé-direito útil, com excepção de platibandas e coberturas, de 7,5 m a 8,3 m, conforme quadro sinóptico;
- O índice volumétrico será de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- O pé-direito livre dos pisos destinados a locais de trabalho industrial não poderá ser inferior a 3 m.

3 — As coberturas dos edifícios a construir na área do Plano devem ser obrigatoriamente executadas por forma que as águas dos telhados sejam acertadas por cumeeiras, devendo os edifícios, sempre que possível, possuir revestimentos de cobertura em material que se integre na paisagem urbana, se necessário aplicando revestimento cerâmico. Quando tal não for possível devido à sua dimensão ou onerosidade, deverão apresentar platibanda que delimite e encubra a cobertura, a qual deverá ser de cor avermelhada, em tudo semelhante à cor da telha.

4 — Nas fachadas, os materiais a utilizar nos paramentos serão os seguintes:

- Reboco;
- Pedra da região;
- Betão aparente.

5 — Poderão admitir-se outros revestimentos sempre que devidamente fundamentados em razões de ordem estética.

6 — Para além das cores dos materiais naturais, serão permitidas as cores constituídas pelos pigmentos naturais de tradicional aplicação na arquitectura popular da região, com predominância para o branco, o ocre, o rosa e o creme, devendo levar-se em conta a uniformidade estética de acordo com contextos mais gerais no âmbito dos diversos sectores.

7 — A construção de edifícios só poderá executar-se junto de arranjos convenientemente infra-estruturados e de acordo com os alinhamentos e cotas fornecidos pelos serviços técnicos municipais, em conformidade com as peças desenhadas e dentro da aproximação que o trabalho de campo permitir, sem prejuízo do previsto no Plano, competindo aos citados serviços técnicos municipais a respectiva fiscalização.

8 — Todas as edificações ficam obrigadas a respeitar os valores e índices constantes do quadro sinóptico, parte integrante do Plano, bem como do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e dos demais regulamentos vigentes aplicáveis às especialidades.

9 — A profundidade máxima das construções será a que vier a resultar do polígono base de implantação referente a cada um dos diferentes sectores ou subsectores. No entanto, a construção das edificações poderá ser faseada, por força da aplicação das normas de licenciamento de construções ou em consequência da eventual e futura constituição de lotes em sede de operação de loteamento.

10 — Os projectos de construção deverão especificar os movimentos de terras necessários para a conveniente adaptação do edifício ao terreno, e definir integralmente os acessos, vedações, ajardinamentos, muros de suporte, escadas, canteiros e demais arranjos.

11 — As vedações dos sectores e subsectores confinantes com a via pública serão constituídas por muros de meação com uma altura

não superior a 1 m acima da cota mais elevada do terreno, podendo ser complementados por sebes vivas, rede metálica ou gradeamento apropriado, até uma altura máxima de 2 m, sempre que se justifique, e sem sacrifício dos estacionamentos.

12 — Os projectos para as construções geminadas ou em banda deverão ser elaborados de acordo com os estudos de volumes globais previstos, de forma que estes resultem convenientemente adaptados à topografia do terreno, sem prejuízo do disposto no Plano.

13 — Nos casos em que se encontre em causa a implantação de unidades comerciais susceptíveis de estarem sujeitas ao regime jurídico do Decreto-Lei n.º 218/97, de 20 de Agosto, os projectos deverão contemplar a criação de espaços de lazer e de entretenimento, susceptíveis, pela sua natureza e características, de constituírem pólos de convívio e de gerarem afluência de visitantes.

## Artigo 11.º

**Dos condicionamentos relativos às infra-estruturas**

1 — Nos sectores ou subsectores em que venham a ser edificados edifícios que necessitem de alimentação de energia eléctrica com potência igual ou superior a 100 kVA, deverá delimitar-se e prever-se a construção e instalação, em espaço próprio, de posto de transformação privativo, reservando para o efeito área com cerca de 15 m<sup>2</sup> e que cumpra o regulamento de segurança dos postos de transformação.

2 — A rede pública de distribuição de água incluirá bocas de incêndio, respeitando as seguintes condições:

- O serviço de incêndio só poderá ser manobrado pelo pessoal responsável pela gestão da zona de bombeiros, salvo em casos de reconhecida emergência;
- Em edificações onde se venha a instalar estabelecimentos industriais, estes deverão estar dotados de um serviço de incêndio privativo — coluna seca —, ao qual ligarão as viaturas de bombeiros, com a possibilidade de funcionamento também com a água da rede pública, através de um ramal, provido de válvula adequada, devidamente selado e de exclusiva utilização em casos de emergência.

3 — A ligação às redes públicas de infra-estruturas é encargo dos titulares das edificações ou dos estabelecimentos a instalar, a qual deverá ser requerida à Câmara Municipal de Albufeira ou entidades concessionárias, a quem deverão ser pagos os respectivos custos de instalação, utilização e consumo.

**CAPÍTULO III****Da zona de comércio e serviços**

## Artigo 12.º

**Ocupação do solo**

A ocupação dos sectores ou subsectores com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

- A ocupação dos sectores ou subsectores com construção e respectivas áreas envolventes far-se-á de acordo com os parâmetros estabelecidos no quadro sinóptico que regula as áreas e índices a cumprir no âmbito do presente Plano de Pormenor;
- O índice máximo de ocupação será o expresso no quadro sinóptico e aplicável a todos os sectores e subsectores, incluindo as zonas ZC1, ZC2 e B3, B4, E3 e MAKRO F2;
- Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos sectores ou subsectores são os estabelecidos no Plano Director Municipal de Albufeira e de acordo com a planta de polígono base de implantação que se apresenta;
- Caso se pretenda juntar construções previstas em dois subsectores, sempre que o polígono base de implantação o permita, fica tal possibilidade condicionada ao respeito dos parâmetros estabelecidos nas alíneas a), b) e c) supra;
- As construções preexistentes, referidas em B4 e E3, estão condicionadas ao uso actual, atendendo à sua especificidade e localização, pelo que só serão permitidas obras de conservação.

## Artigo 13.º

**Volumetria**

O volume de construção, na sua totalidade e relativamente à área do sector ou subsector respectivo, não poderá exceder 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, tendo como limite máximo de altura o estabelecido no quadro sinóptico, não considerando as platibandas de encobrimento da cobertura, sempre que estas se justifiquem.

## Artigo 14.º

**Número de pisos**

As áreas de construção terão como limite os limites volumétricos estabelecidos, sem prejuízo de serem compostas de um ou dois pisos.

## Artigo 15.º

**Estacionamento e drenagens**

1 — Cada sector ou subsector deverá possuir estacionamento para veículos ligeiros e de mercadorias proporcional à actividade que no mesmo se exerça, sem prejuízo de outros condicionamentos ou requisitos que sejam exigíveis por força do presente Regulamento.

2 — Os pavimentos descobertos deverão ser convenientemente drenados através de sarjetas e câmaras decoradoras, para que não perturbem os lotes circundantes.

## Artigo 16.º

**Limpeza e conservação**

1 — Nos logradouros das edificações não poderão existir depósitos de materiais, nem anexos, susceptíveis de degradarem a paisagem urbana e ou a saúde pública.

2 — Os proprietários das edificações, ou os titulares dos estabelecimentos aí instalados, obrigam-se a garantir a limpeza periódica dos edifícios, bem como da área adjacente aos respectivos edifícios.

## Artigo 17.º

**Condicionamentos relativos aos estabelecimentos industriais**

1 — Os estabelecimentos industriais a instalar na área abrangida pelo presente Plano serão os constantes da lista anexa ao presente Regulamento, os quais fazem parte integrante da tabela de classificação de actividades industriais aprovada pela Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto, ficando todos os estabelecimentos industriais que aí venham a ser instalados sujeitos às normas disciplinadoras do exercício da actividade industrial constantes do Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, na redacção do Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto.

2 — É permitida a instalação dos estabelecimentos industriais constantes da aludida listagem, com os seguintes condicionantes:

- a) O abastecimento de água deverá sempre processar-se a partir da rede pública de distribuição;
- b) Os estabelecimentos industriais que prevejam consumos de água instantâneos iguais ou superiores a 0,5 l/s serão responsáveis pelo estudo individualizado de avaliação de comportamento da rede pública e ajustamentos subsequentes quando necessários;
- c) Só será permitida a descarga de efluentes industriais na rede de colectores municipais desde que cumpram o disposto no anexo xxvii do Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março, e no Decreto-Lei n.º 70/90, de 2 de Março;
- d) Os estabelecimentos industriais deverão prever medidas anti-poluição adequadas, por forma a cumprirem a legislação em vigor sobre emissões para a atmosfera de substâncias poluentes, tendo como limites de emissão e concentração de poluentes na atmosfera os definidos nos anexos do Despacho Normativo n.º 29/87, de 20 de Março, sendo o seu controlo efectuado nos termos do preconizado no Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro, nomeadamente no seu capítulo iv;
- e) Os estabelecimentos industriais geradores de resíduos sólidos poderão, caso as características destes o permitam, acordar com a Câmara Municipal de Albufeira a sua recolha, transporte e destino final, sendo sempre responsáveis pelo seu destino final nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 310/95, de 20 de Novembro;
- f) É rigorosamente proibido o lançamento de óleos usados na rede de colectores municipais. Os estabelecimentos industriais detentores daquele resíduo deverão armazená-lo para tratamento posterior, nos termos da legislação em vigor;
- g) Os estabelecimentos industriais que utilizem substâncias perigosas deverão obrigatoriamente cumprir o preceituado no Decreto-Lei n.º 204/93, de 3 de Junho;
- h) Os estabelecimentos industriais geradores de poluição sonora deverão prever medidas anti-poluição adequadas, por forma a darem cumprimento à legislação em vigor sobre o ruído, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 251/87, de 24 de Junho, na redacção do Decreto-Lei n.º 292/89, de 2 de Setembro, o Decreto-Lei n.º 72/92, de 28 de Abril, e a Portaria n.º 77/96, de 9 de Março;
- i) Toda a actividade nos estabelecimentos industriais obriga-se a aplicar o Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pela

Portaria n.º 53/71, de 3 de Fevereiro, revista pela Portaria n.º 702/80, de 22 de Setembro.

3 — A concessão de alvará de licença de construção para a instalação ou alteração de estabelecimentos industriais ficará condicionada à apresentação, pelos interessados, de documentos comprovativos do licenciamento junto das entidades com competência para o efeito, nomeadamente as previstas na Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto, e, muito em particular, da Delegação Regional do Algarve do Ministério da Economia (DRAGE).

## CAPÍTULO IV

**Da zona verde de enquadramento e protecção**

## Artigo 18.º

**Delimitação e definição**

A zona verde de enquadramento e protecção é constituída pelos espaços intersticiais e envolventes aos sectores e subsectores, pelas faixas de protecção à estrada nacional n.º 125, pelos espaços confinantes aos diferentes arruamentos e vias previstos em sede do presente Plano, bem como pelos taludes resultantes de movimentos de terras para modulação de terrenos, tudo conforme melhor consta da respectiva planta de implantação.

## Artigo 19.º

**Fim e execução**

As áreas definidas no presente capítulo constituem áreas públicas a ajardinar, arborizar ou tratar com outro coberto vegetal, por forma que interessem ao enquadramento paisagístico dos edifícios ou zonas, à valorização estética ou funcional das vias e praças, bem como à consolidação de taludes e protecção de linhas de água, merecendo tratamento idêntico ao que é conferido às demais infra-estruturas gerais no que se reporta à responsabilidade de execução e respectivo faseamento.

## Artigo 20.º

**Condicionamentos e usos**

1 — Não serão autorizadas quaisquer construções nesta zona nem será permitida a destruição da vegetação existente.

2 — Excepcionalmente, poderá ser permitida a instalação de equipamentos de interesse colectivo, desde que não sejam incompatíveis com os objectivos atribuídos a estas zonas, não prejudiquem a circulação de peões e se integrem harmoniosamente na paisagem.

## CAPÍTULO V

**Da rede viária e estacionamento**

## Artigo 21.º

**Rede viária**

1 — Em toda a área de intervenção do Plano, os arruamentos a abrir, a alargar ou a reformular carecem de adequado projecto de execução, a apresentar pelos interessados, respeitando o estabelecido nas plantas respectivas constantes do Plano.

2 — A implantação dos edifícios a edificar terá necessariamente em consideração os perfis transversais e longitudinais de acordo com as peças desenhadas que são parte integrante deste Plano e deverão ser objecto, quando edificados na área do Plano, de condicionamento tendo em consideração o traçado previsto para os novos alinhamentos e arruamentos.

3 — A rede viária, a criar em plano de pormenor, não deverá prever qualquer nova ligação às vias nacionais, com carácter conflituante, devendo a mesma ser projectada e desenvolvida no pressuposto do desenvolvimento e do melhoramento da rede já existente.

4 — Os passeios ao longo dos arruamentos serão executados em lajetas de betão e os lancis serão em betão.

5 — Os projectos para os acessos e alterações a realizar na estrada nacional n.º 125 e situados na zona de intervenção do Plano carecem de licenciamento pela Junta Autónoma de Estradas através da Direcção de Estradas do Distrito de Faro.

