



POLIS ALBUFEIRA, Sociedade para o
Desenvolvimento do Programa Polis em
Albufeira, SA

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA
CIDADE DE ALBUFEIRA

**PROPOSTA DE RELATÓRIO
DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
DA DISCUSSÃO PÚBLICA**

JULHO 2013

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
1. PARTICIPAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE A NORMATIVA E ZONAMENTO DAS UOPG	4
2. PARTICIPAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE A NORMATIVA E ZONAMENTO APLICÁVEL A DIVERSAS CLASSES DE ESPAÇO:	
a. Solo Urbanizado Abrangido por Alvará de Loteamento – SUAL	17
b. Solo Urbanizado Consolidado Residencial e Turístico – SUCRT	20
c. Solo Urbanizado Consolidado Misto – SUCM	26
d. Solo Urbanizado Consolidado de Animação Turística, Comércio e Serviços – SUCACS	31
e. Solo Urbanizado Consolidado Turístico – SUCTUR	35
f. Solo Urbanizado Consolidado Médias Superfícies Comerciais Existentes – SUCCOM	38
3. PARTICIPAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE TERRENOS ABRANGIDOS PELA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL – REN E ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA.....	39
4. PARTICIPAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE INFRAESTRUTURAS DE CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	41
5. PARTICIPAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE A NORMATIVA APLICÁVEL AOS VESTÍGIOS ARQUEOLÓGICOS E ÁREAS DE SENSIBILIDADE PATRIMONIAL	43
6. PARTICIPAÇÕES SOBRE OPÇÕES GERAIS DO PUCA	45
7. PARTICIPAÇÕES SEM ENQUADRAMENTO NO PUCA	53
8. OUTROS ACERTOS E AJUSTAMENTOS PROPOSTOS	54

INTRODUÇÃO

O presente relatório sumariza as participações recebidas durante o período de discussão pública do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, que decorreu entre 20 de março e 03 de maio de 2013, apresentando, para cada uma delas, uma proposta de ponderação.

Foram recebidas 56 participações, que abordam aspetos diversos do Plano, muitas delas focando vários temas, que se revelaram transversais durante a análise realizada, e de onde resultou o agrupamento por temas que se indica no índice deste relatório.

São ainda propostos outros acertos e ajustamentos, que decorrem da análise do plano efetuada durante o período de ponderação e pequenas correções materiais nas peças escritas e desenhadas do PUCA, nomeadamente atualizações que recaem sobre a alteração física do território, como é o caso de implantação de vias e da edificação em parcelas expectantes, e ainda correções de redação e ortografia do texto.

1 - PARTICIPAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE A NORMATIVA E ZONAMENTO DAS UOPG

1.1

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-CMA/2013/16279	José Manuel Martins Gonçalves	Propõe que na UOPG07 "possam ser incluídos espaços destinados a lotes individuais destinados à construção de moradias unifamiliares".

Proposta de Ponderação:

Em resposta à participação efetuada, esclarecemos que o Regulamento do PUCA não estabelece nenhuma obrigatoriedade quanto ao tipo de edificação a implantar nas UOPG, ainda que a definição do número máximo de pisos seja um indicador quanto à tipologia base subjacente à proposta de Plano. Na UOPG 7, nomeadamente na área de implantação a norte do eixo viário proposto entre Calijos e Vale Pedras, onde o número máximo de pisos é 3 e a orografia é de encosta, apresenta-se como uma área com apetência para a definição de unidades de execução que contemplem a tipologia de moradia.

1.2

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-CMA/2013/16240	Fundicentro, Fundo de Investimento Imobiliário	<i>Pretende que a proposta de desenho urbano da UOPG08 na planta 1B seja alterada para:</i>
		<i>1. A área de implantação da parcela P.8.07 seja expandida para sul, aproximando-se da rotunda de forma semelhante à da parcela P.8.06;</i>
		<i>2. Que o número de pisos na frente do arruamento (indicada a traço vermelho) na parcela P.8.07 seja obrigatoriamente 4 pisos à imagem do exigido em toda a restante frente do mesmo arruamento, e em particular no quarteirão fronteiro P.8.06;</i>
		<i>Implicando a alteração do desenho da UOPG08 e da coluna "Pisos/n.º (de 2 passa para 4) do quadro que o acompanha na planta de zonamento 1B;</i>
		<i>Implicando a alteração (do n.º de pisos de 2 para 4) no quadro de parâmetros urbanísticos constante do artigo 55.º do regulamento;</i>
		<i>Não é proposta qualquer alteração à área de construção definida para as parcela mencionadas.</i>

Proposta de Ponderação:

Em resposta à participação efetuada, foram ponderadas as sugestões apresentadas e, considerou-se serem passíveis de acolhimento por não constituírem uma alteração de fundo às opções fundamentais do Plano. Propõe-se a manutenção do Índice Médio de Utilização e um aumento ligeiro da área total afeta a espaços verdes inicialmente prevista para a UOPG. As alterações serão transpostas para as Plantas de Zonamento 01-A e 01-B, bem como para Regulamento e Relatório.

1.3

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-CMA/2013/16988	Fernando Jorge da Encarnação dos Santos	<i>Contesta o artigo 32.º (SUR - UOPG 01 a 04). Planos em cima de planos.</i>

Proposta de Ponderação:

Em resposta à exposição apresentada informamos que, de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Dec. Lei. N.º 46/2009, a figura de Plano de Urbanização não têm a capacidade de permitir diretamente a transformação fundiária da sua área de incidência, capacidade que é atribuída à figura de plano de pormenor e também às operações de loteamento. O regulamento do PUCA não estabelece a obrigatoriedade de enquadrar o desenvolvimento das UOPG's em plano de pormenor, deixando assim a possibilidade de opção pela operação de loteamento.

1.4

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-CMA/2013/17028	José Manuel Dias da Silva e mulher / Mário Dias da Silva e mulher	<i>Parcela J constitui 66% da UOPG07</i>
		<i>1 - Pretende maior definição da estruturação das ações de perequação compensatória, dos benefícios e encargos, designadamente o aproveitamento urbanístico tipo e a área de cedência média.</i>
		<i>2 - Considera que não se encontram definidos de forma explícita as regras de perequação, devendo para efeito serem criados os instrumentos necessários à sua execução. Nomeadamente os Estatutos ou o Regulamento do Fundo de Compensação, com as bases gerais de atuação, para além da forma de pagamento.</i>
		<i>3 - Considera que não existem regras, regulamento ou requisitos definidos para a execução e venda dos imóveis de construção a custos controlados para além da majoração ser manifestamente baixa.</i>
		<i>4 - Pretende que seja possível a alteração da configuração da edificabilidade através de plano de pormenor manifestando preferência pelas definições das UOPG 1 a 4 (sem desenho urbano e cálculos).</i>
		<i>5 - Pretende a contabilização para o cálculo dos índices das parcelas cedidas para a Central de Camionagem (20.000m2), alargamento de estrada (357m2) e rotunda (10m2) conforme compromisso do Município.</i>
		<i>6 - Solicita a densificação do regime jurídico da propriedade de solo em função dos diferentes sistemas de execução do plano, designadamente os direitos e deveres de cada um dos sistemas.</i>

	<p>7 - <i>Considera que não existem regras relativas à construção das infraestruturas, nomeadamente sobre a componente da responsabilidade municipal nas vias estruturantes.</i></p> <p>8 - <i>Coloca um conjunto de questões / dúvidas sobre a perequação e unidades de execução.</i></p>
--	--

Proposta de Ponderação:

1 - Acolheu-se a participação no sentido de se propor a integração da área de cedência média, a aplicar às UOPG 04, 05, 06 e 07, que decorre da aplicação do índice médio de cedência - IMC, complementar ao Índice Médio de Utilização, de acordo com o Art. 138º e 141º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-lei n.º 46/2009.

2 - A definição de estatutos e o regulamento do fundo de compensação transcende o âmbito do Plano de Urbanização, que de acordo com o n.º 2 do Art. 125º do DL 46/2009, deverão ser definidos em regulamento municipal.

3 - A habitação a custos controlados é enquadrada por legislação própria, abrangente, que para além de definir os seus requisitos e características físicas, define também os regimes para a sua execução e venda, bem como outros aspetos legais aplicáveis a este tipo de habitação.

A previsão de uma majoração do IMU destinada a habitação a custos controlados na área do PUCA tem como objetivo possibilitar a criação de uma oferta habitacional que dê resposta, a médio e longo prazo, a segmentos da população que não se enquadra na oferta existente, tendencialmente orientada para a segunda residência ou para a ocupação turística.

A majoração calculada para a área do PUCA permite estimar a criação de cerca de 340 fogos a disponibilizar como habitação a custos controlados, o que se considerou ser um número satisfatório para enquadrar as expectativas da oferta e viabilizar a promoção deste tipo de habitação.

4 – Ponderado o aspeto específico desta participação que se prende com a possibilidade de alterar a configuração da edificabilidade, ainda que com eventual recurso a Plano de Pormenor, propõe-se que seja considerado um regime de maior flexibilidade na conceção do desenho urbano e edificado desta área.

Propõe-se uma alteração da delimitação da área urbanizável de parcelas privadas, criando áreas de maior dimensão que permitam, no momento do desenvolvimento das Unidades de Execução, que os proprietários e promotores possam encontrar as soluções de desenho urbano que melhor viabilizem as operações urbanísticas e assim garantir a concretização das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes, previstos no Plano. Esta reconfiguração não acarreta qualquer alteração dos parâmetros de edificabilidade das UOPG, nem a diminuição de qualquer área destinada a espaços verdes ou

equipamentos coletivos, salvaguardando, do mesmo modo, os traçados propostos para a estrutura viária principal.

Esta ponderação tem efeitos na delimitação da Área de Implantação – Pol. Urbz. Das UOPG indicado na Planta de Zonamento 01B.

5 - Conforme indicado na Plantas de Zonamento, particularmente na Planta 01-C, regulamento e respetivos quadros de áreas, a totalidade da parcela identifica como “j” correspondente ao artigo cadastral 85 foi contabilizado para efeitos de cálculo de índices urbanísticos.

6 - Considera-se que esta pretensão está fora do âmbito do Plano de Urbanização.

O detalhe das operações urbanísticas necessárias à execução é enquadrado pelo disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, DL 46/2009.

7 - Considera-se que esta pretensão está fora do âmbito do Plano de Urbanização.

Os direitos e as obrigações das partes são definidos posteriormente em contrato de urbanização ou de acordo com o sistema de execução que venha a ser seguido para a implementação das Unidades de Execução - Compensação, Cooperação ou Imposição Administrativa, previstos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, (DL 46/2009), e que se encontram previstos no Art. 48º do regulamento do PUCA.

8 – Questões que se encontram fora do âmbito de esclarecimento decorrente do processo de consulta pública do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

1.5

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17039	Maria Engrácia Coelho	<i>1 - Considera que não se encontram definidos de forma explícita as regras de perequação, devendo para efeito serem criados os instrumentos necessários à sua execução. Nomeadamente os Estatutos ou o Regulamento do Fundo de Compensação, com as bases gerais de atuação, para além da forma de pagamento.</i>
		<i>2 - Pretende que a proposta apresentada para a UOPG07 não tenha um carácter rígido e inflexível. A solução apresentada vai além de um PU e fica aquém de um PP e deverá permitir que os proprietários possam propor alterações à sua estrutura, sem aumento de índices. Considera a proposta redutora, não enquadrada na área envolvente e não permite o melhor aproveitamento da área a construir.</i>
		<i>3 - Coloca um conjunto de questões / dúvidas sobre a perequação e unidades de execução.</i>
		<i>4 - A delimitação de unidades de execução é uma questão demasiado relevante para que possa realizar-se arbitrariamente pela Administração pelo que é desejável a definição de critérios para essa mesma delimitação.</i>

		<p>5 - Considera que não existem regras, regulamento ou requisitos definidos para a execução e venda dos imóveis de construção a custos controlados para além da majoração ser manifestamente baixa.</p>
		<p>6 - Considera que não existem regras relativas à construção das infraestruturas, nomeadamente sobre a componente da responsabilidade municipal nas vias estruturantes.</p>

Proposta de Ponderação:

1 - A definição de estatutos e o regulamento do fundo de compensação transcende o âmbito do Plano de Urbanização, que de acordo com o n.º 2 do Art. 125º do DL 46/2009, deverão ser definido em regulamento municipal.

2 - Ponderado o aspeto específico desta participação que se prende com a possibilidade de alterar a configuração da edificabilidade, ainda que com eventual recurso a Plano de Pormenor, propõe-se que seja considerado um regime de maior flexibilidade na conceção do desenho urbano e edificado desta área.

Propõe-se uma alteração da delimitação da área urbanizável de parcelas privadas, criando áreas de maior dimensão que permitam, no momento do desenvolvimento das Unidades de Execução, que os proprietários e promotores possam encontrar as soluções de desenho urbano que melhor viabilizem as operações urbanísticas e assim garantir a concretização das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes, previstos no Plano. Esta reconfiguração não acarreta qualquer alteração dos parâmetros de edificabilidade das UOPG, nem a diminuição de qualquer área destinada a espaços verdes ou equipamentos coletivos, salvaguardando, do mesmo modo, os traçados propostos para a estrutura viária principal.

Esta ponderação tem efeitos na delimitação da Área de Implantação – Pol. Urbz. Das UOPG indicado na Planta de Zonamento 01B.

2 – Questões que se encontram fora do âmbito de esclarecimento decorrente do processo de consulta pública do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

4 - Os critérios para a delimitação das unidades de execução estão definidos no Artigo 120º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - DL 46/2009.

5 - A habitação a custos controlados é enquadrada por legislação própria, abrangente, que para além de definir os seus requisitos e características físicas, define também os regimes para a sua execução e venda, bem como outros aspetos legais aplicáveis a este tipo de habitação.

6 - Considera-se que esta pretensão está fora do âmbito do Plano de Urbanização, pois os direitos e as obrigações das partes são definidos, posteriormente, em contrato de urbanização ou de acordo com o sistema de execução que venha a ser seguido para a implementação das Unidades de Execução - Compensação, Cooperação ou Imposição Administrativa, previstos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, (DL 46/2009), e que se encontram previstos no Art. 48º do regulamento do PUCA.

1.6

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17037	José Dias Sequeira	<i>1 - Pretende que a proposta apresentada para a UOPG07 não tenha um carácter rígido e inflexível. A solução apresentada vai além de um PU e fica aquém de um PP e deverá permitir que os proprietários possam propor alterações à sua estrutura, sem aumento de índices. Considera a proposta redutora, não enquadrada na área envolvente e não permite o melhor aproveitamento da área a construir.</i>
		<i>2 - Pretende que seja possível 3 - a alteração da configuração da edificabilidade através de plano de pormenor manifestando preferência pelas definições das UOPG 1 a 4 (sem desenho urbano e cálculos).</i>
		<i>3 - Considera que não se encontram definidos de forma explícita as regras de perequação, devendo para efeito serem criados os instrumentos necessários à sua execução. Nomeadamente os Estatutos ou o Regulamento do Fundo de Compensação, com as bases gerais de atuação, para além da forma de pagamento.</i>
		<i>4 - Coloca um conjunto de questões / dúvidas sobre a perequação e unidades de execução.</i>
		<i>5 - A delimitação de unidades de execução é uma questão demasiado relevante para que possa realizar-se arbitrariamente pela Administração pelo que é desejável a definição de critérios para essa mesma delimitação.</i>
		<i>6 - Considera que não existem regras, regulamento ou requisitos definidos para a execução e venda dos imóveis de construção a custos controlados para além da majoração ser manifestamente baixa.</i>
		<i>7 - Considera que não existem regras relativas à construção das infraestruturas, nomeadamente sobre a componente da responsabilidade municipal nas vias estruturantes.</i>

Proposta de Ponderação:

1 e 2 - Ponderado o aspeto específico desta participação que se prende com a possibilidade de alterar a configuração da edificabilidade, ainda que com eventual recurso a Plano de Pormenor, propõe-se que seja considerado um regime de maior flexibilidade na conceção do desenho urbano e edificado desta área.

Propõe-se uma alteração da delimitação da área urbanizável de parcelas privadas, criando áreas de maior dimensão que permitam, no momento do desenvolvimento das Unidades de Execução, que os proprietários e promotores possam encontrar as soluções de desenho urbano que melhor viabilizem as operações urbanísticas e assim garantir a concretização das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes, previstos no Plano. Esta reconfiguração não acarreta qualquer alteração dos parâmetros de

edificabilidade das UOPG, nem a diminuição de qualquer área destinada a espaços verdes ou equipamentos coletivos, salvaguardando, do mesmo modo, os traçados propostos para a estrutura viária principal.

Esta ponderação tem efeitos na delimitação da Área de Implantação – Pol. Urbz. Das UOPG indicado na Planta de Zonamento 01B.

3 - A definição de estatutos e o regulamento do fundo de compensação transcende o âmbito do Plano de Urbanização, que de acordo com o n.º 2 do Art. 125º do DL 46/2009, deverão ser definidos em regulamento municipal.

4 - Questões que se encontram fora do âmbito de esclarecimento decorrente do processo de consulta pública do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

5 - Os critérios para a delimitação das unidades de execução estão definidos no Artigo 120º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - DL 46/2009.

6 - A habitação a custos controlados é enquadrada por legislação própria, abrangente, que para além de definir os seus requisitos e características físicas, define também os regimes para a sua execução e venda, bem como outros aspetos legais aplicáveis a este tipo de habitação.

A previsão de uma majoração do IMU destinada a habitação a custos controlados na área do PUCA tem como objetivo possibilitar a criação de uma oferta habitacional que dê resposta, a médio e longo prazo, a segmentos da população que não se enquadra na oferta existente, tendencialmente orientada para a segunda residência ou para a ocupação turística.

A majoração calculada para a área do PUCA permite estimar a criação de cerca de 340 fogos a disponibilizar como habitação a custos controlados, valor que se considerou ser um número satisfatório para enquadrar as expectativas da oferta e viabilizar a promoção deste tipo de habitação.

A dotação prevista para a habitação a custos controlados é facultativa e não invalida que seja afetada à habitação a custos controlados mais ABC que resulte da implementação do IMU previsto.

7 - Considera-se que esta pretensão está fora do âmbito do Plano de Urbanização.

Os direitos e as obrigações das partes são definidos posteriormente em contrato de urbanização ou de acordo com o sistema de execução que venha a ser seguido para a implementação das Unidades de Execução - Compensação, Cooperação ou Imposição Administrativa, previstos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, (DL 46/2009), e que se encontram previstos no Art. 48º do regulamento do PUCA.

1.7 / 1.8

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/622	Maria da Felicidade Martins Iria Silva	<i>Proprietária de moradia localizada em área classificada no PUCA como SUR (Solo Urbanizado de Renovação) - UOPG04</i>
		<i>Considera que deveria ser revista a classificação atendendo a que se trata de uma área totalmente consolidada, que não necessita de infraestruturção viária ou outra, com construções bastante recentes, muitas delas com menos de 10 anos.</i>
		<i>Considera que o disposto no n.º 2 do artigo 32.º que determina que qualquer operação urbanística só poderá ser efetuada no âmbito de uma ou várias unidades de execução, terá como resultado uma estagnação, dando como exemplo o tempo de elaboração do presente PU.</i>
		<i>Considera que com a aplicação do n.º 4 do artigo 32.º não haverá qualquer renovação pois não será possível uma alteração de fachada ou a construção de equipamentos de apoio às edificações como por exemplo piscinas.</i>
		<i>Pretende que sejam possíveis alterações de uso para os previstos no artigo 50.º.</i>
		<i>Identifica um possível erro no artigo 50.º em que o I.C.B. 0,30 e o I. Impl. 0,50.</i>
		<i>Refere que o previsto na proposta de PU retira condições de edificabilidade/ampliação que o PDM permitia, razão pela qual manifesta insatisfação, solicitando que as questões enumeradas sejam revistas e retificadas.</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/629	Josefina Maria de Sousa Vilarinho das Dores Fernandes	<i>A parcela identificada é dos escassos terrenos desta zona que ainda não possui construções novas ou em estado de habitabilidade, e que por esse motivo a permissão de construção irá harmonizar toda a envolvente.</i>
		<i>Refere que a proposta de PU não inibe a construção mas reduz os parâmetros do PDM (CAS 30%; COS 40% ou 60% consoante o caso) para os da UOPG 04 ,artigo 50.º (ICB 0,30; I. Impl. e I. Imperm. 0,50).</i>
		<i>Considera essencial a permissão de construção de caves devido à topografia natural do terreno e também devido à elevação da cota da estrada aquando da sua requalificação.</i>
		<i>Por outro lado considera que a inibição de construção e ampliação até à aprovação de Plano de Pormenor não é um procedimento legítimo, tendo em conta o tempo que os planos demoram a ser elaborados e aprovados.</i>

Proposta de Ponderação:

Após ponderação da participação efetuada, analisada em conjunto com outras participações de teor semelhante, propõe-se a reclassificação de toda a área abrangida pela UOPG 04 e classificada como Solo Urbanizado de Renovação - SUR, para a classe de Solo Urbanizado Consolidado Misto a regenerar - SUCM-REG, ficando sujeito ao disposto no Artigo 26º do regulamento e demais normas aplicáveis. Esta classificação prevê um regime de usos abrangido pela regra da compatibilidade, permite a realização de obras de construção e ampliação, exceto o loteamento urbano, balizados por parâmetros urbanísticos, sem necessidade de delimitação de unidades de execução.

1.9

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/632	Maria Solange Grade Barreto Arez	<i>O PUCA classifica a envolvente da moradia da participante como SUP - Solo de Urbanização Programada - UOPG 08 (P.8.09 e P.8.10).</i>
		<i>Considera que o proposto não se enquadra na envolvente da moradia pois trata-se de uma zona residencial com apenas 2 pisos acima do solo e a proposta prevê 3.</i>
		<i>Sugere a alteração da edificabilidade prevista nos pontos identificados, fundamentalmente no P.8.10 e que seja dada continuidade à mesma tipologia existente na zona (moradias).</i>

Proposta de Ponderação:

Em resposta à participação efetuada, foram ponderadas as sugestões apresentadas e, considerou-se serem passíveis de acolhimento por não constituírem uma alteração de fundo às opções fundamentais do Plano. Propõe-se a manutenção do Índice Médio de Utilização e um aumento ligeiro da área total afeta a espaços verdes inicialmente prevista para a UOPG. As alterações serão transpostas para as Plantas de Zonamento 01-A e 01-B, bem como para Regulamento e Relatório. Relativamente à UOPG 08, e na sequência de alterações propostas após a ponderação das participações recebidas durante a discussão pública do Plano, propõe-se que a sua designação seja alterada para UOPG 04.

1.10

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/636	Maria José Belo dos Santos Serra	<i>Artigos 32.º e 35.º - nas áreas das UOPG, incluindo edificações aí existentes ficam totalmente dependentes da decisão da CMA sobre a execução ou não de PMOT. Até lá nada se pode fazer e não se estipulam prazos.</i>

Proposta de Ponderação:

O Regulamento do PUCA determina no Artigo 35º que as operações urbanísticas a realizar nas UOPG 01, 02 e 03 devem ser realizadas no âmbito de uma ou várias unidades de execução, e que compete à Câmara Municipal de Albufeira deliberar sobre a necessidade de enquadrar as referidas unidades de execução e operações urbanísticas em Plano Municipal de Ordenamento do Território, não impondo que essa seja a única forma de realização das mesmas, como se encontra previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - DL 46/2009, de 20 de Fevereiro.

1.11

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/638	ARQELITE, Lda.	<i>São identificadas divergências entre a planta de zonamento e de condicionantes nas UOPG01 e UOPG03, nomeadamente face à existência de manchas de REN. Sugere-se que a planta de zonamento prevaleça.</i>

Proposta de Ponderação:

A leitura da Planta de Zonamento e da Planta de Condicionantes de um Plano de Urbanização é feita em complementaridade, logo as condicionantes indicadas na respetiva planta refletem-se obrigatoriamente sobre as classes de espaços indicadas na planta de zonamento, no entanto, com o objetivo de clarificar a situação específica da UOPG 01 e 03, propõe-se que as áreas classificadas em Solo Urbanizado de Renovação integradas em Reserva Ecológica Nacional passam a estar delimitadas como polígonos de zonamento destinados a espaços verdes - EV.

Esta alteração tem reflexo na Planta de Zonamento 01A e no Artigo 50º do Regulamento do Plano.

1.12

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17188	Ricardo Sequeira - Arquitectos e Engenheiros	<i>1 - Art.52, n. º1 - UOPG 05 - Sugere-se que se enunciem os usos compatíveis com o uso residencial como empreendimentos turísticos, comércio, serviços, restauração, bebidas, zona verde e equipamentos.</i>
		<i>2 - Art.52, n. º4 - UOPG 05 - Afirma-se que as parcelas descritas no quadro não correspondem nem em termos de áreas de terreno nem em termos do já edificado, aprovado e/ou licenciado e que se encontra em vigor. Sugere-se verificação e atualização rigorosa.</i>
		<i>3 - Art.53, n.º1 - UOPG 06 - Sugere-se a inclusão dos usos restauração e bebidas.</i>
		<i>4 - Art.54, n.º1 - UOPG 07 - Sugere-se a inclusão dos usos restauração e bebidas.</i>
		<i>5 - Sugere-se que os projetos que sejam remetidos à CM Albufeira até à data de entrada em vigor do PUCA e que se encontrem em áreas abrangidas por uma UOPG sejam analisados à luz da legislação vigente.</i>

Proposta de Ponderação:

1 - A definição de usos compatíveis encontra-se referida no Artigo 4º do Regulamento do PUCA, no entanto propõe-se que seja introduzido um novo número no Artigo 34º referente ao Solo Urbanizado de Estruturação, onde serão detalhados os usos que devem e podem integrar o SUE.

2 - O PUCA prevê no n.º 4 do Artigo 52º do seu regulamento uma norma que salvaguarda o rigor da delimitação e identificação cadastral a quando da implementação das unidades de execução. Esta salvaguarda decorre do disposto no n.º 1 do Artigo 120º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - DL 46/2009, de 20 de Fevereiro, referente à delimitação das unidades de execução.

3 - Considerou-se que a sugestão é passível de ser integrada no regulamento do Plano, pelo que foi proposta a introdução de um novo número no Artigo 34º referente ao Solo Urbanizado de Estruturação

onde serão detalhados os usos que devem e podem integrar o SUE e onde se prevê o uso de restauração e/ou bebidas.

Esse uso pode ser enquadrado na UOPG 05 por via do regime da compatibilidade de usos, conforme indicado no n.º 1 do Artigo 52º do regulamento do Plano. A definição de usos compatíveis encontra-se indicada no Artigo 4º do regulamento do PUCA.

4 - Considerou-se que a sugestão é passível de ser integrada no regulamento do Plano, pelo se propõe a introdução de um novo número no Artigo 34º referente ao Solo Urbanizado de Estruturação onde serão detalhados os usos que devem e podem integrar o SUE e onde se prevê o uso de restauração e/ou bebidas. Esse uso pode ser enquadrado na UOPG 05 por via do regime da compatibilidade de usos, conforme indicado no n.º 1 do Artigo 54º do regulamento do Plano. A definição de usos compatíveis encontra-se indicada no Artigo 4º do regulamento do PUCA.

5 - Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano, em conjunto com outras participações de semelhante conteúdo, propõe-se a introdução no regulamento do PUCA, uma normativa de regime transitório para enquadramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data da publicação do PUCA, e que sejam com eles desconformes.

A alteração terá efeito no Artigo 5º e permite que no prazo máximo de 3 anos, os referidos compromissos, sejam passíveis de revalidação ou reapreciação, quando da sua reapreciação não resulte num agravamento da desconformidade com o PUCA.

Findo esse prazo, os processos ficam sujeitos às disposições contidas no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

1.13

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17190	Finitermas - Investimentos Imobiliários, S.A.	1 - <i>Considera-se que não se justifica a inclusão na UOPG 05.</i>
		2 - <i>Área de Construção licenciada de 910m2. Não se pode agora considerar inválido um direito adquirido.</i>
		3 - <i>O quadro presente no n.º 5 do artigo 52 encontra-se errado em termos de áreas de terrenos (parcela) e deveria ser revisto.</i>

Proposta de Ponderação:

1 e 3 - O PUCA prevê no n.º 4 do Artigo 52º do seu regulamento uma norma que salvaguarda o rigor da delimitação e identificação cadastral a quando da implementação das unidades de execução. Esta salvaguarda decorre do disposto no n.º 1 do Artigo 120º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - DL 46/2009, de 20 de Fevereiro, referente à delimitação das unidades de execução.

2 - Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano, em conjunto com outras participações de semelhante conteúdo, propõe-se a introdução no regulamento do PUCA, uma normativa de regime transitório para enquadramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data da publicação do PUCA, e que sejam com eles desconformes.

A alteração terá efeito no Artigo 5º e permite que no prazo máximo de 3 anos, os referidos compromissos, sejam passíveis de revalidação ou reapreciação, quando da sua reapreciação não resulte num agravamento da desconformidade com o PUCA.

Findo esse prazo, os processos ficam sujeitos às disposições contidas no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

1.14

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17208	Maria Natália Kruize	<i>1 - SUR - UOPG 01 - É criticado o facto de até à aprovação das operações urbanísticas são apenas permitidas obras de conservação, de reconstrução com/sem preservação das fachadas.</i>
		<i>2 - Sugere-se que os projetos que sejam remetidos à CM Albufeira até à data de entrada em vigor do PUCA e que se encontrem em áreas abrangidas por uma UOPG sejam analisados à luz da legislação vigente.</i>

Proposta de Ponderação:

1 - Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano para o Solo Urbanizado de Renovação - SUR, considerou-se admissível incluir no regulamento do PUCA a possibilidade de obras de alteração, até à aprovação das unidades de execução a definir para cada UOPG.

Propõe-se, adicionalmente, que no Artigo 31º seja incluído um número relativo aos usos admitidos no SUR, que permitirá a instalação de novos usos e a alteração de usos existentes, até à aprovação das unidades de execução a definir para cada UOPG.

2 - Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano, em conjunto com outras participações de semelhante conteúdo, propõe-se a introdução no regulamento do PUCA, uma normativa de regime transitório para enquadramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data da publicação do PUCA, e que sejam com eles desconformes.

A alteração terá efeito no Artigo 5º e permite que no prazo máximo de 3 anos, os referidos compromissos, sejam passíveis de revalidação ou reapreciação, quando da sua reapreciação não resulte num agravamento da desconformidade com o PUCA.

Findo esse prazo, os processos ficam sujeitos às disposições contidas no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

1.15 / 1.16

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17224	Cláudia Bandeirinha	<i>SUR - UOPG 04 - É criticado o facto de até à aprovação das operações urbanísticas são penas permitidas obras de conservação, de reconstrução com/sem preservação das fachadas.</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17225	Dina Martins	<i>SUR - UOPG 04 - É criticado o facto de até à aprovação das operações urbanísticas são penas permitidas obras de conservação, de reconstrução com/sem preservação das fachadas.</i>

Proposta de Ponderação:

Após ponderação da participação efetuada, analisada em conjunto com outras participações de teor semelhante, propõe-se a reclassificação de toda a área abrangida pela UOPG 04 e classificada como Solo Urbanizado de Renovação - SUR, para a classe de Solo Urbanizado Consolidado Misto a regenerar - SUCM-REG, ficando sujeito ao disposto no Artigo 26º do regulamento, e demais normas aplicáveis. Esta classificação, prevê um regime de usos abrangido pela regra da compatibilidade, permite a realização de obras de construção e ampliação, exceto o loteamento urbano, sem necessidade de delimitação de unidades de execução, balizados por parâmetros urbanísticos.

2 - PARTICIPAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE A NORMATIVA E ZONAMENTO APLICÁVEL A DIVERSAS CLASSES DE ESPAÇO

2a. Solo Urbanizado Abrangido por Alvará de Loteamento – SUAL

2a.1 / 2a.2 / 2a.3

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-CMA/2013/12820	Cátia Isabel Silva Antunes	<i>Propõe que o n.º 3 do artigo 24.º seja alterado no sentido de permitir a alteração de uso de comércio para serviços no alvará de loteamento 1/2002 (Corcovada)</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G-CIAC/2013/630	Augusto Teixeira da Cruz	<i>Solicita-se que sejam alargadas as exceções previstas no n.º 3 do artigo 24.º do regulamento do PUCA aos alvarás de loteamento n.º 1/02, 24/88, 21/88 e 1/90.</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-CMA/2013/17188	Ricardo Sequeira - Arquitectos e Engenheiros	<i>Art.24.º, n.º 3 - (SUAL) - Sugere-se que este ponto faça referência a todos os alvarás de loteamento e não a apenas alguns.</i>

Proposta de Ponderação:

Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano para o Solo Urbanizado Abrangido por Alvará de Loteamento - SUAL, considerou-se admissível incluir no regulamento do PUCA a possibilidade de alteração entre qualquer uso, quando não habitacional, desde que o novo uso seja compatível com o uso dominante no Alvará de Loteamento. Esta alteração irá traduzir-se numa nova redação no n.º3 do Artigo 24º.

2a.4

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G-CIAC/2013/636	Maria José Belo dos Santos Serra	<i>1 - Alvarás de loteamento que provavelmente já não se encontram válidos e referenciados como tal, como é o caso das áreas a Sul da Marina. Caso já não se encontrem válidos qual é a atual classificação desses espaços?</i>
		<i>2 - Fichas de alvará de loteamento: Questiona-se de que modo foram efetivamente contabilizadas as áreas cartografadas como "expectantes" nos alvarás dentro e fora do PUT.</i>
		<i>3 - Artigo 24.º - Determina que em alvarás de loteamento omissos se aplique índices da parcela confinante de menor edificabilidade. Sugere-se aplicar índices compatíveis com os praticados nos lotes já edificados.</i>

Proposta de Ponderação

1 – Considera-se relevante a questão levantada na presente participação, pelo que se propõe incluir um novo ponto no Artigo 24º do Regulamento do Plano que estabelecerá as normas aplicáveis quando se verifique a caducidade do Alvará de Loteamento no SUAL.

2 - A explicitação encontra-se referida na página n.º 58 do Relatório do PUCA, no ponto 3 do Anexo I.

3 - Considera-se que a norma prevista no PUCA é aquela que melhor salvaguarda o objetivo de estabilização da ocupação urbana.

2a.5

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17210	Oleandro	<i>1 - Pretende a regularização das condições do artigo 23.º (SUAL) - "O SUAL corresponde às áreas integradas em Alvará de Loteamento", uma vez que os limites dos alvarás 2/78 não estão corretamente espelhados no PU. Abrange também a EN395 e até ao Centro de Saúde.</i>
		<i>2 - É igualmente criticada a opção permitir alterações de uso num n.º limitado de alvarás.</i>

Proposta de Ponderação

1 – Com o objetivo de clarificar o conceito subjacente à classificação de SUAL, propõe-se que a designação desta classe de espaço seja alterada de Solo Urbanizado em Alvará de Loteamento para Solo Urbanizado abrangido por Alvará de Loteamento.

Relativamente às áreas incluídas em SUAL, importa referir, que abrange maioritariamente os espaços suscetíveis a obras de edificação, embora, pontualmente, a classificação inclua também espaços públicos e privados de circulação viária e pedonal e zonas verdes que resultaram da implementação do respetivo Alvará, mas não suscetíveis de edificação. A manutenção dessas áreas fica salvaguardada pelo estipulado no regulamento do PUCA.

Foram deliberadamente excluídas áreas como espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, bem como vias principais e outras infraestruturas que resultam de cedências ou que, pela sua natureza, e de acordo com o definido no respetivo Alvará, são suscetíveis de ser enquadrados por outras categorias de espaço previstas no PUCA, como por exemplo, na estrutura ecológica urbana.

2 – Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano para o Solo Urbanizado Abrangido por Alvará de Loteamento - SUAL, considerou-se admissível incluir no regulamento do PUCA a possibilidade de alteração entre qualquer uso, quando não habitacional, desde que o novo uso seja compatível com o uso dominante no Alvará de Loteamento. Esta alteração irá traduzir-se numa nova redação no n.º3 do Artigo 24º.

2a.6

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17211	Os Aveiros, S.A.	<i>O Lote 30 do Alvará de Loteamento 13/83 não está incluído em SUAL.</i>

Proposta de Ponderação

Propõe-se a retificação da situação exposta, que reverte na Planta de Zonamento 01-A.

2a.7 / 2a.8

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17220	Lysander Limited Properties	<i>O Eri's Isle Bar está classificado no PUCA com Zona Verde de Enquadramento Paisagístico e Lazer quando na realidade está inserido no Alvará 5/81 pelo que deveria ser SUAL pelo que solicita essa correção.</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17223	Lysander Limited Properties	<i>O terreno identificado está classificado no PUCA com Zona Verde de Enquadramento Paisagístico e Lazer quando na realidade está inserido no Alvará 5/81 pelo que deveria ser SUAL pelo que solicita essa correção.</i>

Proposta de Ponderação

Após ponderação da reclamação apresentada, com base nos elementos do Alvará de Loteamento, cartografia e fotografia aérea atualizada, propõe-se a reclassificação parcial da área em questão, com efeitos na representação da Planta de Zonamento 01-A.

Propõe-se manter, em parte da área, a classificação como Área Verde de Enquadramento Paisagístico e lazer, por ser a classificação que melhor enquadra os usos existentes

2b. Solo Urbanizado Consolidado Residencial e Turístico – SUCRT

2b.1 / 2b.2

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/639	Rogério Manuel Lopes Pereira, Unip., Lda.	<i>Solicita que nas áreas classificadas como "solo urbanizado consolidado residencial e turístico a reabilitar" seja possível a realização de obras de alteração interiores e alterações de uso.</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/16988	Fernando Jorge da Encarnação dos Santos	<i>Contesta as disposições do ponto 5a) do artigo 25.º (referente ao SUCRT-REA - É permitida a realização de obras de conservação e reconstrução, com ou sem preservação da fachada, e com a manutenção dos usos existentes).</i>
		<i>Contesta as disposições do ponto 5b) do artigo 25.º (referente ao SUCRT-REA - A realização de outro tipo de obras ou intervenções, não previstas no n.º anterior, com o objetivo de reabilitação urbana, está sujeita à elaboração de PMOT abrangendo a totalidade do espaço urbanizado contínuo classificado como SUCRT-REA).</i>

Proposta de Ponderação

Após ponderação de várias reclamações relativas ao tipo de obras e possibilidade de alteração de usos no SUCRT-REA, propõe-se alterar o regulamento do Plano no sentido de possibilitar todos os tipos de obra de onde não resulte o acréscimo da área bruta de construção e volumetria existentes, e que seja mantido o tipo de edificação e a linguagem arquitetónica dominante. Mantém-se, no entanto a obrigatoriedade de enquadrar outras operações urbanísticas destinadas a requalificação urbana, em plano municipal de ordenamento do território, retirando-se a obrigatoriedade de fazer incidir o plano a toda a área do SUCRT-REA.

Propõe-se também a alteração da redação do n.º 1 do Artigo 25º clarificando os tipos de uso permitidos no SUCRT e o regime de alteração de usos.

2b.3

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17100	Valent Heerhugowaard B.V.	<i>Proprietária de prédio classificado como SUCRT-REA (a reabilitar) pretende que as normas do PUCA não prejudiquem a aprovação final do projeto, tal como apresentado pela participante e ao abrigo da legislação ainda vigente, tendo em consideração que a participante já se viu forçada a adequar a construção com quase 50 anos de existência aos parâmetros da legislação atual.</i>

Proposta de Ponderação

Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano, em conjunto com outras participações de semelhante conteúdo, propõe-se a introdução no regulamento do PUCA, uma

normativa de regime transitório para enquadramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data da publicação do PUCA, e que sejam com eles desconformes.

A alteração terá efeito no Artigo 5º e permite que no prazo máximo de 3 anos, os referidos compromissos, sejam passíveis de revalidação ou reapreciação, quando da sua reapreciação não resulte num agravamento da desconformidade com o PUCA.

Findo esse prazo, os processos ficam sujeitos às disposições contidas no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

2b.4 / 2b.5

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/623	Sérgio Paulo Rodrigues Victor	<i>Sugere que seja autorizada a alteração da Aldeia Turística das Areias de São João, com a classificação de um Solo Urbanizado Consolidado Residencial e Turístico a "Reabilitar" (SUCRT-REA), para um Solo Urbanizado Consolidado Residencial e Turístico a "Regenerar" (SUCRT-REG).</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/630	Augusto Teixeira da Cruz	<i>É contestado que o SUCRT-REA, contrariamente ao que o próprio nome indica, não permite mais que a realização de obras de conservação e reconstrução com a manutenção dos usos existentes.</i>
		<i>Solicita-se que a área da Aldeia Turística das Areias de São João e do Jacarandá sejam classificadas como SUCRT-REG ou, caso se mantenha como SUCRT-REA, seja possível realizar operações urbanísticas do tipo obras de alteração e ampliação dentro de parâmetros urbanísticos a definir, ainda que se condicione a alteração dos usos existentes.</i>

Proposta de Ponderação

Considera-se que deve ser mantida a classificação como SUCRT-REA, beneficiando da proposta de alteração ao seu regime, que foi efetuada após ponderação de várias reclamações relativas ao tipo de obras e possibilidade de alteração de usos no SUCRT-REA.

Propõe-se a alteração do regulamento do Plano no sentido de possibilitar todos os tipos de obra de onde não resulte o acréscimo da área bruta de construção e volumetria existentes, e que seja mantido o tipo de edificação e a linguagem arquitetónica dominante. Mantém-se, no entanto a obrigatoriedade de enquadrar outras operações urbanísticas destinadas a requalificação urbana, através de plano municipal de ordenamento do território, retirando-se a obrigatoriedade de fazer incidir o plano a toda a área do SUCRT-REA.

2b.6

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/636	Maria José Belo dos Santos Serra	<i>Artigo 26.º e outros - Fazer corresponder um determinado n.º de pisos ao uso proposto. Por ex. dois pisos para moradias e quatro para edifícios coletivos. Porquê?</i>

Proposta de Ponderação

A definição no número máximo de pisos acima do solo consoante o tipo de edificação tem como objetivo possibilitar a diferenciação clara entre os dois tipos de edificação e a sua melhor adequação ao uso a que se destina. Ao possibilitar diferentes números de pisos, é possível a adoção de soluções arquitetónicas que permitam uma melhor utilização do espaço, exposição solar e usufruto de vistas no caso de edifícios de habitação coletiva, em contra ponto ao usufruto de espaço exterior de enquadramento que se verifica na moradia.

2b.7

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17188	Ricardo Sequeira - Arquitectos e Engenheiros	1 - Art.25.º, n.º 1 - (SUCRT - Usos) - Sugere-se que os usos permitidos sejam empreendimentos turísticos, comércio, serviços, estabelecimentos de restauração e/ou bebidas com/sem dança.
		2 - Art.25.º, n.º 3 e 4 - (SUCRT) - As alíneas são consideradas ambíguas:
		3 - O n.º 3 descreve "as operações urbanísticas a realizar" sem discriminar quais.
		4 - O n.º 4 alínea d) - SUCRT-CM - descreve inequivocamente "lote", sugerindo parâmetros direcionados única e exclusivamente para alvarás de loteamento.
		5 - Sugere-se que os n.ºs 3 e 4 sejam direcionados apenas para alvarás de loteamento.
		6 - Sugere-se que a alínea f) do n.º 4 seja revista de n.º de pisos 2 para 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira destinada a estacionamento e zonas técnicas.
		7 - Sugere-se que o ICB seja de 0,60 para parcelas com menos de 1000m ² e a cêrcea seja a dominante na envolvente. Deveriam ainda ser aceites índices superiores quando os mesmos resultem da adequação da solução à ocupação dos terrenos contíguos ou por necessidade imperiosa de adaptação à topografia natural do terreno.
		8 - Art.25.º, n.º 5, alínea a) - (SUCRT-REA) - Sugere-se que sejam permitidas obras de alteração, ampliação, construção, beneficiação, conservação e reconstrução, com ou sem preservação de fachada e com a permissão de alteração dos usos existentes, cumprindo sempre a cêrcea dominante no quarteirão/envolvente.
		9 - Art.25.º, n.º 6, alínea b) - (SUCRT-REG) - Sugere-se que os parâmetros sejam alterados para ICB 0,60; ImplB 0,30; n.º de pisos de acordo com a cêrcea dominante na envolvente e retirar o I.ImpermB. De 0,50 (que não tem qualquer justificação plausível) e para terrenos inferiores a 1000m ² , não deverá haver índices de construção, implantação, impermeabilização e as cêrceas deverão ser sempre as dos edifícios adjacentes.

Proposta de Ponderação

1 – Propõe-se a revisão da redação do n.º 1 do Artigo 25º de maneira a clarificar a questão dos usos permitidos, salvaguardando a possibilidade de existência e introdução de novos usos, quando compatíveis com os usos dominantes - habitação e empreendimentos turísticos.

2 e 3 – Propõe-se a revisão da redação das alíneas dos n.º3 e 4 do Art. 25º do Regulamento no Plano, no sentido de clarificar e facilitar a aplicação do mesmo, e a compatibilizá-las com as alterações efetuadas ao nível do regime dos usos do SUCRT e das obras permitidas no SUCRT-REA.

4 - A disposição a que se refere nesta participação, aplica-se exclusivamente quando ocorra o loteamento. Propõe-se a alteração da redação no n.º 4 do Artigo 25º, no sentido de clarificar e facilitar a aplicação do mesmo.

5 – Propõe-se a alteração do disposto nos números referidos, decorrentes de reclamações e sugestões efetuadas no âmbito da discussão pública do PUCA, passando a incluir disposições de aplicação geral do SUCRT e específica ao SUCRT-CM, incluindo também normais aplicáveis em caso de loteamento.

6 - Após ponderação de várias reclamações e sugestões relativas à definição do número de pisos, propõe-se a inclusão de uma nova disposição no Artigo 4º - Definições, no sentido de uniformizar o critério de contabilização do número máximo de pisos e de caves na área do PUCA.

7 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

8 - Considera-se que deve ser mantida a classificação como SUCRT-REA, beneficiando da proposta de alteração ao seu regime, que foi efetuada pós ponderação de várias reclamações relativas ao tipo de obras e possibilidade de alteração de usos no SUCRT-REA.

Propõe-se a alteração do regulamento do Plano no sentido de possibilitar todos os tipos de obra de onde não resulte o acréscimo da área bruta de construção e volumetria existentes, e que seja mantido o tipo de edificação e a linguagem arquitetónica dominante. Mantém-se, no entanto a obrigatoriedade de enquadrar outras operações urbanísticas destinadas a requalificação urbana, através de plano municipal de ordenamento do território, retirando-se a obrigatoriedade de fazer incidir o plano a toda a área do SUCRT-REA.

9 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais

entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

2b.8

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17189	António	<i>1 - Sugere-se que os índices sejam ICB 0,60, sem índice de impermeabilização.</i>
		<i>2 - Sugere-se que o n.º de pisos seja de 2 acima da cota de soleira e 1 abaixo para estacionamento e zonas técnicas.</i>
		<i>3 - Sugere-se que os parâmetros previstos no PUCA sejam apenas para operações de loteamento.</i>

Proposta de Ponderação

1 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

2 - Após ponderação de várias reclamações e sugestões relativa à definição do número de pisos, propõe-se a inclusão de uma nova disposição no Artigo 4º - Definições, no sentido de uniformizar o critério de contabilização do número máximo de pisos e de caves na área do PUCA.

3 - Propõe-se a alteração do disposto nos números referidos, decorrentes de reclamações e sugestões efetuadas no âmbito da discussão pública do PUCA, passando a prevêr disposições de aplicação geral do SUCRT e específica ao SUCRT-CM, incluindo também normais aplicáveis em caso de loteamento.

2b.9

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17202	Liberto Mealha	<i>SCURT-CM - Pretende que a parcela identificada seja classificada como estacionamento.</i>
		<i>Sugere a consulta do processo 32/2009 para verificação da condição dos factos sob pena de colocar em tribunal uma ação de impugnação do PUCA.</i>

Proposta de Ponderação

Após ponderada a reclamação considera-se que deve ser mantida a classificação atual da parcela em questão. O SUCRT- CM enquadra a sua utilização como estacionamento, que se considera um uso

compatível tanto com a habitação como com empreendimentos turísticos, de acordo com o disposto no n.º 1 do Artigo 25º do Regulamento do PUCA.

2b.10 / 2b.11

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17205	José Sílvio da Rosa Messias	<i>SUCRT-REG (Artigo 25.º, n.º6) pretende que seja classificado como SUCACS por esta rodeado de estabelecimentos de restauração e bebidas.</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17218	Zhang Aixuan	<i>Parcela identificada classificada no PUCA como SUCRT-REA (art.º25, n.º5), com o uso destinado a residência.</i>
		<i>Face à licença de obras n.º 130/2005 e licença de utilização para restauração e bebidas sugere-se a integração em SUCACS.</i>

Proposta de Ponderação

Após ponderação da reclamação apresentada, propõe-se a reclassificação das áreas indicadas para a classe SUCACS.

2b.12

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17215	Ruben Barulho	<i>1 - Sugere-se que sejam retirados os índices de construção para parcelas inferiores a 1000m2, considerando-se um direito adquirido, mantendo apenas os alinhamentos existentes assim como a cêrcea dominante ou dos edifícios adjacentes.</i>
		<i>2 - Sugere-se que sejam indicados o n.º de pisos acima e abaixo da cota de soleira de modo a definir pisos destinados a estacionamento e/ou zonas técnicas.</i>

Proposta de Ponderação

1 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

2 - Após ponderação de várias reclamações e sugestões relativa à definição do número de pisos, propõe-se a inclusão de uma nova disposição no Artigo 4º - Definições, no sentido de uniformizar o critério de contabilização do número máximo de pisos e de caves na área do PUCA.

2c. Solo Urbanizado Consolidado Misto – SUCM

2c.1

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/16988	Fernando Jorge da Encarnação dos Santos	<i>Contesta o ponto 3a) do artigo 26.º (SUC Misto - Caves- exclusivamente destinadas a estacionamento e equipamentos técnicos).</i>

Proposta de Ponderação

Após ponderação de várias reclamações e sugestões relativa à definição do número de pisos, propõe-se a inclusão de uma nova disposição no Artigo 4º - Definições, no sentido de uniformizar o critério de contabilização do número máximo de pisos e de caves na área do PUCA.

2c.2

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/636	Maria José Belo dos Santos Serra	<i>Artigo 26.º e outros - Fazer corresponder um determinado n.º de pisos ao uso proposto. Por ex. dois pisos para moradias e quatro para edifícios coletivos. Porquê?</i>

Proposta de Ponderação

A definição no número máximo de pisos acima do solo consoante o tipo de edificação tem como objetivo possibilitar a diferenciação clara entre os dois tipos de edificação e a sua melhor adequação ao uso a que se destina. Ao possibilitar diferentes números de pisos, é possível a adoção de soluções arquitetónicas que permitam uma melhor utilização do espaço, exposição solar e usufruto de vistas no caso de edifícios de habitação coletiva em contra ponto ao usufruto de espaço exterior de enquadramento que se verifica na moradia.

2c.3 / 2c.4

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/16982	Maria Isabel da Silva Pacheco Nicolau dos Santos	<i>Contesta a falta de equidade do PUCA ao reduzir as possibilidades de edificação permitidas pelo PDM que, no caso concreto permite, em parcela com menos de 1000m2, a ampliação respeitando limites de cêrcea, empena e estacionamento. O PUCA classifica como SUC Misto - REG resulta na impossibilidade de qualquer ampliação ao aplicar um ICB de 0,45.</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17203	Madureira	<i>SUCM-REG - Sugere-se que para terrenos com menos de 1000m2 não deveriam ser impostos índices mas, tal como no PDM, limitar a edificabilidade às cêrceas dominantes dos prédios adjacentes.</i>

Proposta de Ponderação

O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

2c.5

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17188	Ricardo Sequeira - Arquitectos e Engenheiros	1 - Art.26, n.º 3, alínea c) - (SUCM) - Sugere-se que se altere os usos permitidos para: comércio, serviços, estabelecimentos de restauração e bebidas e outros usos existentes na envolvente.
		2 - Art.26, n.º 4, alínea d) - (SUCM - CM) - Sugere-se que as parcelas ou lotes resultantes de operações de loteamento destinado a moradias isoladas não sejam inferiores a 500m2.
		3 - Sugere-se ainda que os parâmetros sejam: ICB 0,60; ImplB 0,30 e quando o terreno for inferior a 1000m2 não devem existir parâmetros pois estes devem ser considerados por uma questão de direitos adquiridos e está estabelecido no PDM.
		4 - Art.26, n.º 4, alínea f) - (SUCM - CMA) - Sugere-se que seja retirada a obrigatoriedade de construção com frente para a Av. Salgado Zenha e se defina o n.º de pisos acima e abaixo da cota de soleira. Caso referente a projeto específico.
		5 - Art.26, n.º 4, alínea g) - (SUCM - CMB) - Sugere-se a redefinição dos parâmetros pois no local não existe a Av. Salgado Zenha, assim como o n.º de pisos deve ser o dominante na envolvente.
		6 - Art. 26, n.º 5, alínea c)ii - (SUCM-REG) - Sugere-se um ICB 0,60 e que o Implperm B seja removido. Sugere-se igualmente que quando o terreno for inferior a 1000m2 não devem existir parâmetros conforme direitos adquiridos do estabelecido no PDM.
		7 - Art. 26, n.º 5, alínea d)ii - (SUCM-REG) - Sugere-se se retire "... que registem maior afastamento ao eixo da via" e que se mantenha o alinhamento existente ou então se criem afastamentos tipo.

Proposta de Ponderação

1 - Considera-se que o uso de serviços é compatível com os usos de habitação e empreendimentos turísticos, aplicando-se por isso a regra da compatibilidade, não havendo restrições à sua localização no Solo Urbanizado Consolidado Misto.

2 - Após ponderação da sugestão apresentada, propõe-se que se proceda à alteração da disposição relativa à dimensão mínima do lote para moradias em SUCM-CM.

3 e 6 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se

consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

4 - Após ponderação da sugestão apresentada, propõe-se que se proceda à alteração dessa disposição aplicável ao SUCM-CMA. Após ponderação de várias reclamações e sugestões relativa à definição do número de pisos, propõe-se a inclusão de uma nova disposição no Artigo 4º - Definições, no sentido de uniformizar o critério de contabilização do número máximo de pisos e de caves na área do PUCA.

5 - Após ponderação da sugestão apresentada, propõe-se a alteração dessa disposição aplicável ao SUCM-CMB.

2c.6

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17214	Policity, Construções e Urbanizações, Lda.	1 - No PUCA o terreno está classificado como SUCM-CMA (Art. 26.º, n.º 3 e 4, alínea f)
		2 - Existe um projeto de arquitetura aprovado referente ao Processo 1/2009 que não respeita a disposição de construir a frente para a Av. Salgado Zenha para evitar o ruído e porque existe uma linha de água paralela à referida Av. que condiciona a edificabilidade.
		3 - O PUCA determina que o n.º máximo de pisos é 4 sem discriminar se são acima ou abaixo da cota de soleira.
		4 - Um piso abaixo da cota de soleira para estacionamento pode ser manifestamente pouco.
		5 - Sugere-se que seja retirada a obrigatoriedade de construção com frente para a Av. Salgado Zenha.
		6 - Sugere-se que se defina o n.º de pisos acima e abaixo da cota de soleira.
		7 - Sugere-se que os parâmetros de ICB sejam revistos para 0,60.
		8 - Sugere-se que na alínea c) do n.º 3 sejam incluídos os usos serviços e empreendimentos turísticos.

Proposta de Ponderação

1 a 5 - Após ponderação da sugestão apresentada, procedeu-se à alteração dessa disposição aplicável ao SUCM-CMA.

Relativamente à questão do número de pisos, e após ponderação de várias reclamações e sugestões, foi incluída uma disposição no Artigo 4º - Definições, no sentido de uniformizar o critério de contabilização do número máximo de pisos e de caves na área do PUCA.

6 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

7 - Relativamente à sugestão apresentada, ela foi ponderada em conjunto com outras participações do mesmo âmbito, propõe-se que seja alterada e clarificada a redação da normativa relativa aos usos permitidos em SUC Misto.

Na nova redação, o uso empreendimentos turísticos é considerado um dos usos a que se destina o SUCM, e o uso de serviços é admitido por via do regime de usos compatíveis.

2c.7

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17217	Ricardo Sequeira	1 - No PUCA o terreno está classificado como SUCM-CMA (Art. 26.º, n.º 3 e 4), sendo que existe na CMA o processo 127/2008 referente à parcela em questão.
		2 - Sugere-se que sejam permitidos os usos serviços ou empreendimentos turísticos no SUC.
		3 - O PUCA determina que o n.º máximo de pisos é 4 sem discriminar se são acima ou abaixo da cota de soleira.
		4 - Um piso abaixo da cota de soleira para estacionamento pode ser manifestamente pouco face às exigências do artigo 46.º, assim como as áreas de impermeabilização.
		5 - Sugere-se que sejam revistos os índices de construção para parcelas inferiores a 1000m ² , mantendo apenas os alinhamentos existentes assim como a cêrcea dominante ou dos edifícios adjacentes.

Proposta de Ponderação

1 e 2 - Relativamente à sugestão apresentada, ela foi ponderada em conjunto com outras participações do mesmo âmbito, propõe-se que seja alterada e clarificada a redação da normativa relativa aos usos permitidos em SUC Misto.

Na nova redação, o uso empreendimentos turísticos é considerado um dos usos a que se destina o SUCM, e o uso de serviços é admitido por via do regime de usos compatíveis.

3 e 4 – O número máximo de pisos refere-se aos pisos acima da cota de soleira e o plano não estabelece limite para pisos em cave, destinados a estacionamento e áreas técnicas.

Após ponderação de várias reclamações e sugestões relativa à definição do número de pisos, propõe-se a inclusão de uma nova disposição no Artigo 4º - Definições, no sentido de uniformizar o critério de contabilização do número máximo de pisos e de caves na área do PUCA.

5 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

2d. Solo Urbanizado Consolidado de Animação Turística, Comércio e Serviços – SUCACS

2d.1

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17028	José Manuel Dias da Silva e mulher / Mário Dias da Silva e mulher	<i>Parcela de Terreno em Areia de S. João com 5760m2. Projeto aprovado com I.C. 1,78, pisos entre 3 e 5 e parque de estacionamento com 349 em cave (2/3 de utilização pública). Pretende:</i>
		<i>A manutenção do articulado regulamentar que permitiu a aprovação do projeto;</i>
		<i>Ou a aplicação das regras do PUCA com a possibilidade de uma majoração de índice nunca inferior a 1,78, justificada com base na área de estacionamento em cave.</i>

Proposta de Ponderação

Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano, em conjunto com outras participações de semelhante conteúdo, propõe-se a introdução no regulamento do PUCA, uma normativa de regime transitório para enquadramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data da publicação do PUCA, e que sejam com eles desconformes.

A alteração terá efeito no Artigo 5º e permite que no prazo máximo de 3 anos, os referidos compromissos, sejam passíveis de revalidação ou reapreciação, quando da sua reapreciação não resulte num agravamento da desconformidade com o PUCA.

Findo esse prazo, os processos ficam sujeitos às disposições contidas no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

2d.2

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/579	Torre da Aldeia Actividades Imobiliárias, Lda.	<i>Deu entrada em 17/03/2011 de um pedido de alteração de utilização de apartamentos turísticos para habitação e constituição de regime de propriedade horizontal. Esse pedido foi indeferido porque o estacionamento existente na cave foi considerado insuficiente para os 16 alojamentos existentes. Foi entretendo desenvolvido um projeto de alterações com base nas informações dos serviços e que atualmente, face à proposta de PU em discussão pública se encontra inviabilizado.</i>
		<i>Área do prédio classificada como SUCACS na proposta de PUCA e conforme definido no artigo 27.º não será permitido novo uso residencial.</i>
		<i>A pretensão passa por alterar o uso do edifício de turístico para habitacional implicando apenas alterações ao nível da distribuição interna do edifício, não serão alterados o n.º de pisos nem as fachadas.</i>
		<i>Destaca-se que os estabelecimentos de restauração e/ou bebidas existentes no perímetro do edifício não colocam em causa o bem-estar de pessoas alojadas no edifício, apresentado ensaio acústico realizado no âmbito do pedido de alteração.</i>
		<i>Solicita que o prédio em causa não seja abrangido na área classificada como SUCACS.</i>

Proposta de Ponderação

Ponderado o teor da participação, propõe-se a reclassificação da área em causa de SUCACS para SUCRT-REA. Relativamente à questão do estacionamento refere-se que, de acordo com o previsto no n.º7 do Art. 46º do regulamento do PUCA, quando seja impossível cumprir os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, por razões físicas ou técnicas, devidamente justificadas, pode ser admitida uma dotação de estacionamento inferior, a aferir pela entidade licenciadora.

2d.3

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/636	Maria José Belo dos Santos Serra	<i>Artigo 27.º SUCACS - não é permitido o uso residencial (apenas nas áreas existentes) e também não são permitidas operações de loteamento. Porquê?</i>

Proposta de Ponderação

É objetivo do plano reforçar a vocação da área para usos ligados ao recreio e lazer privilegiando a instalação de comércio, serviços e restauração e bebidas.

A criação de novos espaços habitacionais pode criar conflitos entre usos, nomeadamente com incompatibilidades ao nível do regime do ruído.

Relativamente à proibição do loteamento, tem como objetivo preservar a estrutura da propriedade, numa área onde a sua dimensão é baixa, e que apresenta uma ocupação urbana consolidada em praticamente toda a sua extensão.

2d.4

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/637	ARQUELITE, Lda.	<i>O prédio assinalado faz parte integrante como estacionamento de um estabelecimento licenciado e inserido em SUCACS (n.º 1 a 3 do art.27.º) pelo que não fará sentido que o prédio em causa estar classificado como SUCRT-CM (n.º 4 do art.25.º). Sugere-se a classificação do prédio identificado como SUCACS.</i>

Proposta de Ponderação

Após ponderada a reclamação considera-se que deve ser mantida a classificação atual da parcela em questão. O SUCRT- CM enquadra a sua utilização como estacionamento, que se considera um uso compatível tanto com a habitação como com empreendimentos turísticos ou outros usos compatíveis com os primeiros, quando localizados em espaços destinados a usos não habitacionais, de acordo com o disposto no n.º 1 do Artigo 25º do Regulamento do PUCA.

2d.5

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17188	Ricardo Sequeira - Arquitectos e Engenheiros	1 - Art. 27, n.º 1 - (SUCACS) - Sugere-se que o uso residencial possa ser permitido se as parcelas confinantes tiverem esse uso.
		2 - Art. 27, n.º 2 - alíneas a) b) c) - (SUCACS) - Sugere-se que para parcelas com menos de 1000m2 não sejam estabelecidos índices máximos, limitando a edificabilidade pela cêrcea e n.º de pisos dominante na envolvente.

Proposta de Ponderação

1 - É objetivo do plano reforçar a vocação da área para usos ligados ao recreio e lazer privilegiando a instalação de comércio, serviços e restauração e bebidas.

A criação de novos espaços habitacionais pode criar conflitos entre usos, nomeadamente com incompatibilidades ao nível do regime do ruído.

2 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

2d.6

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17193	Florival de Sousa Palma	1 - Pretende que os elementos em apreciação na CMA sejam analisados face à legislação vigente face aos antecedentes processuais.
		2 - SUCACS - Sugere que os parâmetros do artigo 27.º sejam revistos e que sejam mantidos os índices atuais para terrenos inferiores a 1000m2.

Proposta de Ponderação

1 - Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano, em conjunto com outras participações de semelhante conteúdo, propõe-se a introdução no regulamento do PUCA, uma normativa de regime transitório para enquadramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data da publicação do PUCA, e que sejam com eles desconformes.

A alteração terá efeito no Artigo 5º e permite que no prazo máximo de 3 anos, os referidos compromissos, sejam passíveis de revalidação ou reapreciação, quando da sua reapreciação não resulte num agravamento da desconformidade com o PUCA.

Findo esse prazo, os processos ficam sujeitos às disposições contidas no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

2 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

2d.7 / 2d.8 / 2d.9

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17212	Álvaro Medeiros	<i>Sugere-se que a área indicada seja classificada como SUCACS uma vez que o uso atual é restauração e bebidas.</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17218	Zhang Aixuan	<i>Parcela identificada classificada no PUCA como SUCRT-REA (art.º25, n.º5), com o uso destinado a residência.</i>
		<i>Face à licença de obras n.º 130/2005 e licença de utilização para restauração e bebidas sugere-se a integração em SUCACS</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17219	KISS	<i>A discoteca Kiss foi classificada em zona residencial pelo que se solicita a classificação adequada (SUCACS)</i>

Proposta de Ponderação

Após ponderação da reclamação apresentada, propõe-se a reclassificação como SUCACS, uma vez que é a classe de espaço que melhor se adequa aos usos atualmente existentes.

2e. Solo Urbanizado Consolidado Turístico – SUCTUR

2e.1

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-CMA/2013/17066	Algarve Developments (Portugal) Empreendimentos Turísticos, Lda.	<i>O normativo do PU prejudica gravemente o processo de reclassificação do Hotel da Aldeia para 4* atualmente em curso elaborado com base nas normas vigentes do PDM e em apreciação na CMA.</i>
		<i>Considera-se que existe uma omissão quanto à salvaguarda, por um lado dos direitos adquiridos ao abrigo de regimes jurídicos do ordenamento do território e urbanismo anteriores, e, por outro, dos legítimos interesses e expectativas emergentes do investimento no desenvolvimento de projetos fundados nas normas do regime jurídico que ora é pretendido alterar.</i>
		<i>Considera insuficiente o articulado do artigo 5.º que salvaguarda os direitos legalmente constituídos e regras aplicáveis às edificações existentes, nos termos do previsto no artigo 60.º do RJUE para a sua pretensão.</i>
		<i>Parâmetros urbanísticos - A alínea b) do n.º 2 do artigo 28.º do Reg. PUCA determina que das obras e intervenções não pode resultar o aumento no n.º de pisos, da área bruta de construção, da área de implantação e da área de impermeabilização. Atendendo a que os parâmetros previstos pelo PDM não estão esgotados, este normativo inviabiliza os legítimos interesses e expectativas de expansão e desenvolvimento preconizadas para este empreendimento turístico.</i>
		<i>Atualmente a sociedade participante tem vindo a diligenciar junto da CMA com vista à obtenção de licença de utilização dos dois prédios, sem sucesso, o qual aliás decorre da aprovação do projeto por parte da DGT.</i>
		<i>Face ao normativo do PUCA, em particular no que respeita aos índices de construção e aos parâmetros mínimos de estacionamento, resultam prejudicados os direitos anteriormente adquiridos com aprovação da DGT proferida ao abrigo do regime jurídico vigente no de 1989, assim como serão defraudados os legítimos interesses e expectativas fundados nesse regime jurídico anterior e que presidiram e motivaram o investimento feito pela sociedade participante.</i>
		<i>Assim, se entendendo e salvo a introdução no PUCA de normas de exceção, que salvaguardem expressa e inequivocamente os direitos adquiridos, bem como os legítimos interesses e expectativas fundadas ao abrigo de regimes jurídicos anteriores do ordenamento do território e urbanismo, a sociedade ora participante manifesta aqui o seu desacordo quanto ao novo regime jurídico proposto no PUCA e desde já reclama a introdução de um conjunto de normas que permitam alcançar o desiderato apontado, sem prejuízo de se reservar ao direito de, em sede e momentos próprios, poder vir a pugnar pela tutela dos seus legítimos direitos e interesses.</i>
		<i>Propõe a inclusão de um artigo adicional referente à "Reserva dos direitos adquiridos" com a seguinte redação:</i>
		<i>Exceciona-se da aplicação do PUCA os direitos constituídos ao abrigo de normas anteriores sobre o ordenamento do território e urbanismo, relativamente a edificações existentes, cujos projetos de alterações futuras serão apreciados e aprovados ao abrigo das normas constitutivas desses direitos.</i>
<i>Os projetos novos e as alterações a projetos existentes, pendentes à data da entrada em vigor do PUCA, serão apreciados e aprovados ao abrigo do regime jurídico antecedente, sem prejuízo dos direitos adquiridos ressalvados nos termos do número anterior.</i>		

Proposta de Ponderação

Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano, em conjunto com outras participações de semelhante conteúdo, propõe-se a introdução no regulamento do PUCA, uma normativa de regime transitório para enquadramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data da publicação do PUCA, e que sejam com eles desconformes.

A alteração terá efeito no Artigo 5º e permite que no prazo máximo de 3 anos, os referidos compromissos, sejam passíveis de revalidação ou reapreciação, quando da sua reapreciação não resulte num agravamento da desconformidade com o PUCA.

Findo esse prazo, os processos ficam sujeitos às disposições contidas no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

Adicionalmente, e na sequência da apreciação de outra participação sobre a mesma área, propõe-se a reclassificação da área em causa de SUCACS para SUCTUR-T1, conjugada com a nova redação do SUCTUR-T1, poderão enquadrar a pretensão numa perspetiva de requalificação turística, conforme é objetivo do PUCA.

2e.2

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/634	PCA - Parque de Campismo de Albufeira	<i>A área do Parque de Campismo de Albufeira está classificada no PUCA como SUCTUR-T2 e parcialmente condicionada pela REN.</i>
		<i>Considera-se que as permissões previstas são demasiado restritivas para o colhimento de futuros investimentos direcionados para empreendimentos turísticos e não enquadra ampliações que foram necessárias realizar há mais de 10 anos dentro da manha da REN - Supermercado e Canil.</i>
		<i>É pretensão do participante que na área em causa seja possível a construção de um hotel. Para o efeito é apontado que a classificação como SUCACS e as respetivas previsões do artigo 27.º seriam as mais adequada para enquadrar a pretensão.</i>

Proposta de Ponderação

É objetivo do PUCA preservar a vocação turística da área classificada como SUCTUR -T2, neste caso específico, destinado a parque de campismo e caravanismo, que se considera ser um tipo de empreendimento turístico que pela sua natureza e localização, contribui para a diversificação da oferta turística da cidade e do concelho de Albufeira. Considera-se assim que a área em causa deve manter a classificação atual.

Verifica-se igualmente que uma parte significativa desta área se encontra localizada em Reserva Ecológica Nacional, e por isso está sujeita também ao regime legal que lhe é aplicável.

Considerando a natureza do empreendimento turístico, as edificações já existentes e as condicionantes que decorrem do regime da REN, não é possível enquadrar o aumento de parâmetros urbanísticos no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

É proposta uma ligeira alteração à redação do ii da alínea b) do Art. 28º, com o objetivo de clarificar e normalizar as condições em que podem ser admitidos o aumento do número de pisos dos edifícios existentes.

2e.3 / 2e.4

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17188	Ricardo Sequeira - Arquitetos e Engenheiros	<i>Art.º 28, n.º 1 - (SUCTUR -T1) - Sugere-se que além de empreendimentos turísticos sejam permitidos comércio, serviços, restauração e bebidas com/sem espaço de dança e indústria compatível.</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17195	Hotel da Aldeia	<i>SUCTUR-T1 - Sugere que sejam permitidos os usos restauração, bebidas e comércio.</i>

Proposta de Ponderação

Considera-se não haver necessidade de discriminação dos usos propostos, por serem usos próprios dos empreendimentos turísticos. A sua ocorrência no SUCTUR é sempre permitida quando associados a um empreendimento turístico, de acordo com o disposto no n.º 1 do Artigo 28º do regulamento do Plano.

2f. Solo Urbanizado Consolidado Médias Superfícies Comerciais Existentes – SUCCOM

2f.1

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/16988	Fernando Jorge da Encarnação dos Santos	<i>Contesta o artigo 29.º (SUCCOM - usos e obras permitidas)</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/16977	Nulita da Quinta, Lda.	<i>Contesta as disposições do artigo 29.º (SUCCOM).</i>

Proposta de Ponderação

Após ponderação das participações, propõe-se a clarificação da redação do Artigo 29º de modo a torna-lo mais coerente com os objetivos do Plano. O número 1 passará a prever a possibilidade das médias superfícies comerciais existentes poderem integrar áreas destinadas a comércio e outros usos compatíveis, à exceção do uso habitacional e de empreendimentos turísticos. Relativamente ao tipo de obras, no n.º 2, passam a ser permitidos todos os tipos de obra de onde não resulte o acréscimo da área bruta de construção, volumetria e número máximo de pisos.

3. PARTICIPAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE TERRENOS ABRANGIDOS PELA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL – REN E ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

3.1 / 3.2

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/16970	Álvaro Raul Alves dos Santos e Outro	<i>Reclassificação de 5.204m2 como área urbanizável de ocupação turística.</i>

E- CMA/2013/17233	Álvaro Raul Alves dos Santos representado por José Vieira Fonseca, Advogado	<i>Precede a revisão das soluções/qualificações urbanísticas atribuídas.</i>
		<i>Em alternativa pretende a previsão de mecanismos de perequação compensatória, que permitam a distribuição equitativa dos benefícios e encargos que resultam deste PU para toda a zona envolvente.</i>
		<i>Em alternativa e caso não sejam previstos mecanismos de perequação compensatório, a promoção pela CMA do correspondente procedimento de expropriação.</i>
		<i>Caso nenhuma das soluções propostas seja adotada, serão promovidas as ações judiciais/providências cautelares que se mostrem necessárias no sentido de impedir a vigência deste plano.</i>

Proposta de Ponderação

A área a que se refere esta participação foi enquadrada na estrutura ecológica urbana prevista no PUCA por se localizar em Reserva Ecológica Nacional, e como tal, apenas são possíveis as ações compatíveis com esse regime.

3.3

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17211	Os Aveiros, S.A.	<i>O Lote 30 do Alvará de Loteamento 13/83 não está incluído em SUAL.</i>

Proposta de Ponderação

Propõe-se que se proceda à retificação da situação apresentada na presente reclamação, que reverte na Planta de Zonamento 01-A.

3.4 / 3.35

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17220	Lysander Limited Properties	<i>O Eri's Isle Bar está classificado no PUCA com Zona Verde de Enquadramento Paisagístico e Lazer quando na realidade está inserido no Alvará 5/81 pelo que deveria ser SUAL pelo que solicita essa correção.</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17223	Lysander Limited Properties	<i>O terreno identificado está classificado no PUCA com Zona Verde de Enquadramento Paisagístico e Lazer quando na realidade está inserido no Alvará 5/81 pelo que deveria ser SUAL pelo que solicita essa correção.</i>

Proposta de Ponderação

Após ponderação da reclamação apresentada com base nos elementos do Alvará de Loteamento, cartografia e fotografia aérea atualizada, propõe-se que se reclassifique parcialmente da área em questão.

A alteração tem efeitos na sua representação na Planta de Zonamento 01-A.

Considera-se manter, em parte da área, a classificação como Área Verde de Enquadramento Paisagístico e lazer, por ser a classificação que melhor enquadra os usos existentes e previstos no Alvará, e que devem ser mantidos e regulados no âmbito do PUCA.

4. PARTICIPAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE INFRAESTRUTURAS DE CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO

4.1

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-CMA/2013/17066	Algarve Developments (Portugal) Empreendimentos Turísticos, Lda.	<i>Parâmetros de estacionamento - Alínea c) do n.º 2 do artigo 28.º e artigo 46.º do Reg. do PUCA são mais exigentes que a Portaria n.º 327/2008 determina que hotéis com 4* e 5* e opcional para os de classificação inferior, possuam "garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade." Esta normativa ofende os direitos anteriormente adquiridos e defrauda os legítimos interesses e expectativas, fundadas ao longo dos últimos anos, no regime jurídico anterior e que tem ditado a estratégia de investimento e desenvolvimento deste empreendimento turístico.</i>

Proposta de Ponderação

A dotação de estacionamento prevista para Empreendimentos Turísticos, indicada no Artigo 46º do regulamento do PUCA, decorre de parecer emitido pelo Turismo de Portugal no âmbito do acompanhamento do Plano. Salienta-se que, no n.º 7 do mesmo artigo, está prevista uma normal que salvaguarda as situações onde não seja possível cumprir os parâmetros de estacionamento, seja por razões físicas ou tecnicamente justificadas, cabendo à entidade licenciadora admitir uma dotação inferior.

4.2

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G-CIAC/2013/631	José António Alves dos Santos	<i>Sugere que deva ser considerado um acesso direto da zona nascente da urbanização Quinta dos Calijos que ligue à estrada local a construir na periferia da UOPG07.</i>

Proposta de Ponderação

Relativamente à sugestão apresentada, temos a informar que foi uma opção considerada durante a elaboração do plano, mas que se revelou de difícil concretização, devido à diferença altimétrica entre a via existente na Quinta dos Calijos e a via proposta no seu topo nascente.

Considera-se ainda que face ao carácter habitacional da zona em questão, a manutenção da estrutura viária atualmente existente permite salvaguardá-la de tráfego de atravessamento.

4.3

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17188	Ricardo Sequeira - Arquitectos e Engenheiros	Art. 46, n.º 2 - (Estacionamento):
		Sugere-se que se mantenha 1 lugar/fogo para habitações unifamiliares;
		Sugere-se que apenas nas habitações multifamiliares coletivas com mais de 10 fogos seja implementado o acréscimo de 20% de estacionamento público.
		Sugere-se que para comércio, restauração e bebidas, o n.º de 1 lugar por cada 50m2 de área de construção.
		Sugere-se para serviços 1 lugar por cada 50m2 de área de construção.
		Art. 46, n.º 3 - (Estacionamento) - Sugere-se que seja admitida uma dotação de estacionamento inferior, a aferir caso a caso quando se verifica que não ser possível fisicamente cumprir os parâmetros definidos. É também criticada a distinção entre unidades hoteleiras inferiores e superiores a 4*.
		Sugere-se que seja adicionado um ponto que permita resolver a situação que ocorre quando uma via rodoviária passa a via pedonal, mesmo que temporária ou sazonalmente, todas as edificações que tenham acesso viário por essa mesma via fiquem dispensadas do cumprimento do artigo 46.º.

Proposta de Ponderação

A dotação de estacionamento definida no Artigo 46º do regulamento do PUCA baseia-se na Portaria 216-B/2008 e nos pareceres emitidos por diversas entidades que acompanharam o plano, nomeadamente a CCDR Algarve e o Turismo de Portugal. Salienta-se que, no n.º 7 do mesmo artigo, está prevista uma normal que salvaguarda as situações onde não seja possível cumprir os parâmetros de estacionamento, seja por razões físicas ou tecnicamente justificadas, cabendo à entidade licenciadora admitir uma dotação inferior.

Relativamente à questão da via que temporariamente assume carácter pedonal considera-se que esta questão não se enquadra no âmbito do PUCA, devendo ser abordada num regulamento de circulação e estacionamento de âmbito municipal.

5. PARTICIPAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE A NORMATIVA APLICÁVEL AOS VESTÍGIOS ARQUEOLÓGICOS E ÁREAS DE SENSIBILIDADE PATRIMONIAL

5.1

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
I- CMA/2013/3302	CMA - DDESC - DTDEC	<i>1 - Não existe previsão no articulado do "património classificado ou em vias de classificação" na área do PU que se venha a classificar após a entrada em vigor do presente IGT;</i>
		<i>2 - Não existe previsão no articulado do património arqueológico que se venha a registar nas Cartas Arqueológicas Municipal e Nacional, após entrada em vigor do PU e que gozam de proteção legal. Neste caso propõe-se incluir uma indicação no regulamento à necessidade de consulta da carta arqueológica a disponibilizar na rede interna do serviço de licenciamento municipal, sendo esta permanentemente atualizada após a tramitação legal especificada;</i>
		<i>3 - No regulamento são mencionadas as áreas de sensibilidade patrimonial, em conformidade com o parecer do IGESPAR I.P. (pontos 1.1.3 e 1.1.4) e que se pretende salvaguardar o definido na legislação nacional, no entanto estas não se expressam na carta de condicionantes. Sugere-se que o regulamento do PU remeta para a Carta de Sensibilidade Patrimonial a executar pelo serviço de arqueologia da CMA e superiormente aprovada pelos órgãos autárquicos competentes sob parecer da entidade de tutela do património cultural. Julga-se que desta forma ficarão salvaguardados os pressupostos legais expressos no parecer do IGESPAR, I.P.</i>
		<i>4 - Propõe-se a alteração do n.º 4 do artigo 8.º "... áreas superiores a 800m2, ...", tendo em conta que 0,5ha é uma área extremamente extensa e que pode destruir na íntegra um sítio arqueológico;</i>
		<i>5 - Propõe-se a alteração da alínea c) do n.º 4 do artigo 8.º ".. Arqueológica, subscrito por arqueólogo do Município e, posteriormente remetido à entidade de tutela do património cultural,..." (em conformidade com o parecer do IGESPAR IP, n.º 2.2 do ponto 3)</i>
		<i>6 - Propõe-se a alteração da alínea c) do n.º 5 do artigo 8.º "... dependente da emissão por arqueólogo do município e da entidade de tutela legalmente competente", (em conformidade com o parecer do IGESPAR IP, n.º 2.2 do ponto 6)</i>
		<i>7 - Propõe-se acrescentar na alínea i) do artigo 6.º: ii. Áreas de sensibilidade patrimonial; iii. Património classificado ou em vias de classificação.</i>

Proposta de Ponderação

1 - No âmbito dos estudos de caracterização elaborados e aprovados pelas entidades competentes não foi identificado património classificado, em vias de classificação ou mesmo património cuja classificação se pretenda promover.

Durante todo o processo de elaboração do plano, nem aquando das consultas e emissão de pareceres das entidades com tutela, foi referida qualquer ocorrência suscetível dessa classificação.

2 - O RJIGT, nomeadamente a sua "Secção V - Dinâmica" não prevê a atualização automática das peças dos plano, pelo que será sempre necessário proceder a uma das formas de alteração ou

revisão. Esta circunstância em nada obsta à proteção legal que a legislação referente ao património impõe mas para que esta seja incorporada no plano terá que cumprir os procedimentos legalmente aplicáveis.

3 - Considera-se que a questão suscitada já está enquadrada na redação prevista para os n.ºs 3 e 4 do artigo 8.º da proposta de regulamento.

4 - O valor de 0,5ha decorre do parecer do IGESPAR pelo que foi considerado adequado pela entidade da tutela, e integrado na normativa do PUCA.

5 e 6 - A redação destes artigos foi ajustada, face ao parecer do IGESPAR, para que não se corra o risco de, no âmbito da implementação do PUCA, ser requerida a consulta de entidades ou pareceres não previstos na lei geral ou nas leis orgânicas dos serviços, conforme decorre da entrada em vigor dos Decreto-Lei n.º 114 e 115/2012, da Portaria n.º 227/2012, e demais legislação aplicável. Com a redação adotada no regulamento do PUCA está assegurada a necessidade da emissão de parecer sobre a componente arqueológica, nos termos da legislação aplicável que, de qualquer modo se sobreporia às disposições do PU, além de poder tornar-se contraditória quanto aos procedimentos.

7 - Não é possível acolher esta sugestão pois não existe identificação cartográfica para estas áreas, cabendo ao município promover estudos que levem à sua delimitação, refere-se ainda que esta questão não foi levantada no parecer final da Direção Regional de Cultura do Algarve, entidade da tutela, competente na apreciação do PU.

6. PARTICIPAÇÕES SOBRE OPÇÕES GERAIS DO PUCA

6.1

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/16988	Fernando Jorge da Encarnação dos Santos	<i>Contesta a aplicação, em zonas urbanas consolidadas, de índices urbanísticos abaixo dos 50%.</i>

Proposta de Ponderação

O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

6.2

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17028	José Manuel Dias da Silva e mulher / Mário Dias da Silva e mulher	<p><i>1 - Parcela de Terreno em Areia de S. João com 5760m². Projeto aprovado com I.C. 1,78, pisos entre 3 e 5 e parque de estacionamento com 349 em cave (2/3 de utilização pública). Pretende:</i></p> <p><i>A manutenção do articulado regulamentar que permitiu a aprovação do projeto;</i></p> <p><i>Ou a aplicação das regras do PUCA com a possibilidade de uma majoração de índice nunca inferior a 1,78, justificada com base na área de estacionamento em cave.</i></p>
		<i>2 - Não estão identificadas as normas do PDM que serão revogadas por incompatibilidade com o PUCA, conforme dispõe a Lei.</i>

Proposta de Ponderação

1 - Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano, em conjunto com outras participações de semelhante conteúdo, propõe-se a introdução no regulamento do PUCA, uma normativa de regime transitório para enquadramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data da publicação do PUCA, e que sejam com eles desconformes.

A alteração terá efeito no Artigo 5º e permite que no prazo máximo de 3 anos, os referidos compromissos, sejam passíveis de revalidação ou reapreciação, quando da sua reapreciação não resulte num agravamento da desconformidade com o PUCA.

Findo esse prazo, os processos ficam sujeitos às disposições contidas no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

2 - Conforme se encontra indicado no Art. 56º do regulamento do PUCA, são alteradas todas as disposições do PDM aplicáveis na área de intervenção do Plano de Urbanização. Propõe-se que a redação desta norma seja alterada para maior clarificação do seu conteúdo.

6.3

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/630	Augusto Teixeira da Cruz	É questionada a atualização da base cartográfica do PU.

Proposta de Ponderação

Em resposta à reclamação apresentada informamos que a cartografia tem por base o levantamento topográfico de 2004, tendo sido homologado pelo Instituto Geográfico Português a 16/07/2008. Informações que constam em todas as peças desenhadas do PUCA. Considerando o tempo decorrido entre a sua elaboração e a data da discussão pública do Plano, é admissível que a mesma se encontre pontualmente desatualizada

6.4

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E-G- CIAC/2013/636	Maria José Belo dos Santos Serra	<i>1 - Inadequação face à realidade atual e justificação deficiente das opções tomadas. Alteração das condições gerais desde o início da elaboração da proposta até hoje (2002 -2013). Exagero dos valores apresentados para áreas de construção e n.º de habitantes que totalizam as áreas de expansão urbana propostas e a sua falta de fundamentação.</i>
		<i>2 - Da injustiça nas opções tomadas e do desrespeito da igualdade de direitos decorrente da diminuição da edificabilidade permitida das áreas urbanas no PDM face à edificabilidade prevista para as áreas de expansão.</i>
		<i>3 - Segundo a proposta do PUCA as áreas urbanas existentes fora dos alvarás de loteamento vêm a sua edificabilidade reduzida drasticamente e as possibilidades de alteração de uso são dificultadas. Tal vai congelar qualquer iniciativa nestas áreas, cuja capacidade construtiva já existe de direito.</i>
		<i>4 - O regime de perequação aplicado nas UOPG's não prevê paralelamente um regime de compensação para as restantes áreas intervencionadas pelo PUCA que perdem capacidade construtiva em prol de outras. Porquê?</i>
		<i>5 - A maioria das edificações existentes nas áreas urbanas existentes excede já a edificabilidade prevista no PU pelo que não poderão ampliar sequer um mm2. Como resultado a renovação urbana e a dinâmica das áreas consolidadas ficará, nestas áreas, totalmente comprometida, senão inviabilizada. Considera-se que esta situação carece de uma avaliação rigorosa.</i>
		<i>6 - Os compromissos urbanísticos existentes previamente ao PUCA não são apenas os decorrentes dos alvarás de loteamento. O PDM foi também alterado em 2008. O relatório do PUCA refere "expectativas de edificabilidade pelo atual PDM de Albufeira", embora refira esse facto no interesse de uma opção tomada relativa à UOPG05.</i>

		7 - As tramas - Questiona-se a impossibilidade da reprodução a preto e branco.
		8 - Artigo 4.º Definições - Área de Construção: Considera-se um erro grave que toda a área destinada a estacionamento e áreas técnicas, não importando a sua localização, em cave, r/ch, 1.º, 2.º ou qualquer outro andar, não é contabilizada como área de construção!
		9 - A terminologia utilizada para a classificação das diferentes classes de espaços é de difícil utilização e compreensão, utilizando enormes siglas que não oferecem facilidade na sua leitura. (ex. SUPP; SUAL; SUCRT; CUCM; SUCACS; SUCTUR ...)
		10 - A denominação "tipo de edificação" - moradia ou edifício coletivo - levanta inúmeras questões. Por ex. no art.26.º é permitido tipo de edificação - moradia ou edifício coletivo. Querirá isto dizer que não é permitido um armazém, um estabelecimento comercial isolado, um edifício de escritório s em propriedade total, uma clínica e muitos outros?
		11 - Artigo 11.º - obrigatoriedade de apresentar um inventário das captações de água existentes na área circundante. Como ter acesso a essa informação e quem a disponibiliza? E quanto ao nível piezométrico e o estudo de prospeção geotécnica. Haverá percepção dos custos para os particulares inerentes a esta determinação? E quem vai verificar esses elementos a apresentar?

Proposta de Ponderação

1 e 5 - A proposta de plano apresentada a discussão pública, decorre das opções tomadas pela Câmara Municipal de Albufeira e recolheu o consenso positivo das várias entidades da administração pública, que o apreciaram e acompanharam a sua elaboração.

Apesar de se considerar que a normativa permite enquadrar as ações necessárias à requalificação da cidade, no decurso da ponderação decorrente da discussão pública foram propostas algumas alterações com o objetivo de melhorar a sua execução e aplicação, neste sentido, propôs-se que passe a ser permitida a realização de obras de alteração em áreas onde não são permitidas obras que ampliação da construção existente, e em solo urbanizado consolidado turístico do tipo 1, poder passar a ser permitido um aumento de até 3% da área bruta de construção existente exclusivamente em obras que se destinem à requalificação turística ou à sua adaptação a novos regimes legais aplicáveis a empreendimentos turísticos.

2 e 4 - Não existe uma relação de perda/ganho entre a edificabilidade atribuída a cada classe de espaço e as áreas enquadradas por UOPG. Cada área foi objeto de análise e os parâmetros urbanísticos definidos de acordo com os objetivos do Plano.

A Perequação compensatória foi prevista para as UOPG, de acordo com o previsto no Regime Jurídico do Instrumentos de Gestão Territorial, considerando que são áreas extensas, com vários proprietários, com pouca ou nenhuma ocupação urbana, e cuja implementação implica a cedência de áreas muito significativa de espaço a afetar a rede-viária, equipamentos e espaços verdes de utilização pública,

com importância para a estruturação e estabilização do perímetro urbano. No solo urbanizado consolidado são poucas as classes de espaço onde pode haver a ocorrência de cedências, apenas prevista em operações de loteamento e de acordo com o regime aplicável, não havendo por isso outras situações com necessidade de compensação.

3 - A questão dos usos admissíveis para cada classe de espaço, bem como dos usos permitidos, foi levantada em várias participações apresentadas no âmbito da discussão pública. Da sua ponderação resulta a proposta de introdução ou clarificação, em cada classe de espaço, da normativa que lhes é aplicável e que, na maioria dos casos, permitirá abranger uma vasta tipologia de usos através da regra da compatibilidade, sem pôr em causa a vocação específica e usos dominantes preexistentes em cada zona.

6 - Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano, em conjunto com outras participações de semelhante conteúdo, propõe-se a introdução no regulamento do PUCA, uma normativa de regime transitório para enquadramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data da publicação do PUCA, e que sejam com eles desconformes.

A alteração terá efeito no Artigo 5º e permite que no prazo máximo de 3 anos, os referidos compromissos, sejam passíveis de revalidação ou reapreciação, quando da sua reapreciação não resulte num agravamento da desconformidade com o PUCA.

Findo esse prazo, os processos ficam sujeitos às disposições contidas no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

7 – As recomendações de representação gráfica aplicável aos Instrumentos de Gestão Territorial são abordadas no Decreto-Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 54/2009 de 28 de Julho.

No n.º7 do Artº 6º, do referido Decreto, determina-se que cabe à DGOTDU publicar as normas de representação gráfica devidamente atualizadas, facto que ainda não se verifica neste momento, tendo já sido abandonadas as normas anteriormente divulgadas por não se conformarem com os requisitos atuais de produção de cartografia digital.

O presente plano, que se encontra em elaboração desde 2002, tem vindo a conformar-se com a evolução e recomendações de boas práticas no que respeita à produção de cartografia, tendo merecido parecer favorável das entidades com tutela sobre esta matéria.

8 e 9 - As classes, categorias e subcategorias de espaço foram definidas de acordo com o diagnóstico realizado e objetivos definidos para o PUCA, tendo recebido parecer positivo das diversas entidades oficiais que acompanharam a elaboração do plano.

Relativamente à terminologia e definições adotadas, esclarecemos que o Plano encontra-se em elaboração desde 2002 e, ao longo desse período, conformou-se com as várias alterações da legislação aplicável ao regime dos instrumentos de gestão territorial. Em 2009 foi abrangido pelo regime transitório do Decreto-Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 54/2009 de 28 de Julho., uma vez que a proposta de PU já tinha sido apresentada à CCDR do Algarve para efeitos de realização da conferência de serviços, à data de entrada em vigor deste decreto.

10 - Foi proposta a revisão da redação deste tipo de norma indicando que se refere ao tipo de edificação para habitação. Deixa de estar estabelecido o tipo de edificação aplicável a outros usos, pois nesses casos o tipo de edificação deve ser adequado ao uso a que de destina.

11 – A normativa de salvaguarda dos recursos hídricos que integra o regulamento do PUCA decorre diretamente de parecer emitido pela Administração da Região Hidrográfica do Algarve.

6.5 / 6.6

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17186	Ricardo Sequeira - Arquitectos e Engenheiros	1 - <i>Solicita que o prazo de discussão pública seja alargado no mínimo por mais 30 dias.</i>

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17188	Ricardo Sequeira - Arquitectos e Engenheiros	2 - <i>Solicita que se mantenham os parâmetros urbanísticos e usos de todos os alvarás de licença de obras, requerimentos de entrada de projetos de licenciamento ou admissões de comunicações prévias de operações urbanísticas que se encontrem em licenciamento/ execução /análise à data da entrada em vigor do PUCA.</i>
		3 - <i>Solicita que o prazo de discussão pública seja alargado no mínimo por mais 30 dias.</i>
		4 - <i>Sugere-se ainda que os parâmetros sejam: ICB 0,60; ImplB 0,30 e quando o terreno for inferior a 1000m2 não devem existir parâmetros pois estes devem ser considerados por uma questão de direitos adquiridos e está estabelecido no PDM.</i>

Proposta de Ponderação

1 e 3 - A sugestão não é passível de ser acolhida sem nova deliberação de câmara nesse sentido, e respetiva publicação e publicitação de novo aviso.

2 - Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano, em conjunto com outras participações de semelhante conteúdo, propõe-se a introdução no regulamento do PUCA, uma

normativa de regime transitório para enquadramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data da publicação do PUCA, e que sejam com eles desconformes.

A alteração terá efeito no Artigo 5º e permite que no prazo máximo de 3 anos, os referidos compromissos, sejam passíveis de revalidação ou reapreciação, quando da sua reapreciação não resulte num agravamento da desconformidade com o PUCA.

Findo esse prazo, os processos ficam sujeitos às disposições contidas no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

4 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

6.7

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17215	Ruben Barulho	<i>1 - Sugere-se que sejam retirados os índices de construção para parcelas inferiores a 1000m², considerando-se um direito adquirido, mantendo apenas os alinhamentos existentes assim como a cêrcea dominante ou dos edifícios adjacentes.</i>
		<i>2 - Sugere-se que sejam indicados o n.º de pisos acima e abaixo da cota de soleira de modo a definir pisos destinados a estacionamento e/ou zonas técnicas.</i>

Proposta de Ponderação

1 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

2 - O Regulamento do PUCA, na sua redação sujeita a discussão pública, não proíbe a construção de caves, no entanto como foram colocadas várias dúvidas sobre esta questão, propõe-se a inclusão nas definições - Artigo 4º - uma alínea relativa ao "número máximo de pisos" onde se clarifica igualmente o critério para a construção de caves.

6.8

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17217	Ricardo Sequeira	<i>1 - Sugere-se que sejam permitidos os usos serviços ou empreendimentos turísticos no SUC.</i>
		<i>2 - O PUCA determina que o n.º máximo de pisos é 4 sem discriminar se são acima ou abaixo da cota de soleira.</i>
		<i>3 - Um piso abaixo da cota de soleira para estacionamento pode ser manifestamente pouco face às exigências do artigo 46.º, assim como as áreas de impermeabilização.</i>
		<i>4 - Sugere-se que sejam revistos os índices de construção para parcelas inferiores a 1000m², mantendo apenas os alinhamentos existentes assim como a cêrcea dominante ou dos edifícios adjacentes.</i>

Proposta de Ponderação

1 - Relativamente à sugestão apresentada, ela foi ponderada em conjunto com outras participações do mesmo âmbito, propondo-se a alteração e clarificação da redação da normativa relativa aos usos permitidos em todas as classes de espaço em SUC. Os empreendimentos turísticos podem ocorrer em todas as classes, à exceção do SUCCOM e SUCEI.

2 e 3 - O Regulamento do PUCA, na sua redação sujeita a discussão pública, não proíbe a construção de caves, no entanto como foram colocadas várias dúvidas sobre esta questão, propôs-se a inclusão nas definições - Artigo 4º - de uma alínea relativa ao "número máximo de pisos" onde se clarifica igualmente o critério para a construção de caves.

4 - O aumento de parâmetros urbanísticos não é suscetível de ser enquadrado no âmbito da discussão pública, por se considerar que o PUCA define as normas e parâmetros urbanísticos que se consideram adequadas para a área em questão e porque o Plano recolheu pareceres positivos das demais entidades públicas que acompanharam a sua elaboração, permitindo a sua discussão pública, com base nessa normativa.

6.9 / 6.10

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17224	Cláudia Bandeirinha	Sugere-se que os projetos que sejam remetidos à CM Albufeira até à data de entrada em vigor do PUCA e que se encontrem em áreas abrangidas por uma UOPG sejam analisados à luz da legislação vigente.

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17225	Dina Martins	Sugere-se que os projetos que sejam remetidos à CM Albufeira até à data de entrada em vigor do PUCA e que se encontrem em áreas abrangidas por uma UOPG sejam analisados à luz da legislação vigente.

Proposta de Ponderação

Após ponderação da participação efetuada à luz dos objetivos do Plano, em conjunto com outras participações de semelhante conteúdo, propõe-se a introdução no regulamento do PUCA, uma normativa de regime transitório para enquadramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data da publicação do PUCA, e que sejam com eles desconformes.

A alteração terá efeito no Artigo 5º e permite que no prazo máximo de 3 anos, os referidos compromissos, sejam passíveis de revalidação ou reapreciação, quando da sua reapreciação não resulte num agravamento da desconformidade com o PUCA.

Findo esse prazo, os processos ficam sujeitos às disposições contidas no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

7. PARTICIPAÇÕES SEM ENQUADRAMENTO DO PUCA

Entrada	Entidade	Questões e Sugestões
E- CMA/2013/17128	Manuel de Freitas Gomes (e esposa Alzira de Jesus Freitas Gomes)	<i>Solicita a análise da viabilidade de aprovação dos projetos para construção de 2 moradias nos terrenos em apreço virem a ser considerados como compromissos urbanísticos assumidos em 1986 pela CMA e virem a ser abrangidos na expansão do perímetro urbano da Cidade de Albufeira, por forma a voltar a haver viabilidade de construção.</i>
E-G- CIAC/2013/528	José António Alves dos Santos	<i>Solicita a limpeza do Lote B66 da Urbanização do Alto dos Calções</i>
E-G- CIAC/2013/582	Construções Lagarça, Lda. - Grupo Bernardino Gomes	<i>Requer que o Município de Albufeira cumpra em sede do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira o compromisso assumido na cláusula décima do Protocolo celebrado com a Construções Lagarça, Lda. O protocolo referido, assinado a 04/07/2006, prevê que a área de cedência do alvará de loteamento 1/2002 (Corcovada) classificada no PDM como Enquadramento Rural deixasse de ser cedida e que fosse promovida a alteração da sua classificação no âmbito da revisão do PDM ou na elaboração de outro PMOT (37.410m² - COS 0,25). Prevê ainda o pagamento de uma compensação no valor de 389.600,00€ atualizáveis de acordo com a depreciação monetária.</i>
E-G- CIAC/2013/592	David Eric William Neville Smith	<i>Pretende, atendendo aos antecedentes processuais do prédio identificado, que este seja considerado apto para construção urbana.</i>

Proposta de Ponderação

Participações que recaem em áreas localizadas fora da área de intervenção do PUCA.

8. OUTROS ACERTOS E AJUSTAMENTOS PROPOSTOS

São ainda propostos outros ajustamentos, que decorrem da análise do plano efetuada durante o período de ponderação e pequenas correções materiais nas peças escritas e desenhadas do PUCA, nomeadamente atualizações que recaem sobre a alteração física do território, como é o caso de implantação de vias e da edificação em parcelas expectantes, e ainda correções de redação e ortografia do texto, tendo sempre por base a melhor adequação da proposta de plano ao seus objetivos gerais e específicos definidos no relatório do plano.

8.1 Ajuste da configuração da Área de implantação - Pol. Urbz (área urbanizável de parcelas privadas) na UOPG 05 e 06.

Esta proposta de ajuste decorre das alterações propostas em resposta às participações E-CMA/2013/17028, E-CMA/2013/17039, E-CMA/2013/17037, com incidência na UOPG 07 e E-CMA/2013/16240 com incidência na UOPG 08.

Para estas questões propôs-se uma alteração da delimitação da área urbanizável de parcelas privadas, criando áreas de maior dimensão que permitam, no momento do desenvolvimento das Unidades de Execução, que os proprietários e promotores possam encontrar as soluções de desenho urbano que melhor viabilizem as operações urbanísticas e assim garantir a concretização das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes, previstos no Plano.

Esta reconfiguração não acarreta qualquer alteração dos parâmetros de edificabilidade das UOPG, nem a diminuição de qualquer área destinada a espaços verdes ou equipamentos coletivos, salvaguardando, do mesmo modo, os traçados propostos para a estrutura viária principal.

Propõe-se que estes ajustes tenham igualmente reflexo na UOPG 05 e 06 para uniformização dos critérios de planeamento.

8.2. Uniformização e clarificação dos limites das tramas utilizadas nas classes de espaço.

Propõe-se a eliminação da representação gráfica do Plano de todas as linhas de limite quando estejam em causa zonas com a mesma classificação de solo, ficando assim toda a área afeta a uma classe específica abrangida apenas por uma trama contínua, facilitando a leitura das peças desenhadas.

8.3. Correção da delimitação da REN na Carta de Condicionantes.

Foi corrigido o erro material decorrente da incorreta transposição para a carta de condicionantes da mancha de REN definitiva que obteve parecer favorável da CCDR-Algarve e da Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional.

8.4 Acerto da classificação da área do posto de combustível e moradia anexa, bem como de parte da via adjacente, localizada junto da UOPG 02 na entrada da cidade de Albufeira, da classe de Áreas verdes de proteção e valorização ambiental, para Solo urbanizado consolidado.

Este acerto é proposto no sentido de garantir uma maior coerência entre a realidade pré-existente e o plano, uma vez que a área em apreço não se encontra localizada em Reserva Ecológica Nacional e apresenta ocupação e usos urbanos. Considerando o tipo de ocupação e usos existentes, propõe-se que passe a integrar a classe de Solo urbanizado consolidado misto a regenerar (SUCM-REG).

8.5 Acerto da classificação de parte da área desocupada do conjunto Jacarandá, de Solo urbanizado consolidado residencial e turístico a reabilitar (SUCRT-REA) para Solo urbanizado consolidado residencial e turístico de completamento da malha (SUCRT-CM).

Este acerto abrange uma área que se encontra maioritariamente desocupada e as edificações existentes encontram-se degradadas, e irá refletir-se na Planta de Zonamento – 01A / Usos e Edificabilidade pelo que esta proposta é apresentada no sentido de garantir uma maior coerência entre a realidade pré-existente, o plano e os seus objetivos definidos em relatório.

8.6 Acerto da classificação de várias áreas para a classe de espaço de Solo urbanizado consolidado de animação turística, comércio e serviços (SUCACS).

A apresentação de um conjunto significativo de participações a solicitar o enquadramento de estabelecimentos como SUCACS levou a que se promovesse uma nova aferição dos limites desta classe de espaço. Deste modo a proposta de ajuste abrange vários estabelecimentos de comércio, serviços e restauração e/ou bebidas em funcionamento, localizados nas imediações da Av. Sá Carneiro, Rua Almeida Garret, rua José Fontana e Rua Vitória, anteriormente enquadrados nas classes de espaço de Solo urbanizado consolidado residencial e turístico a reabilitar (SUCRT-REA) e Solo urbanizado consolidado residencial e turístico a regenerar (SUCRT-REG).

A alteração irá refletir-se na Planta de Zonamento – 01A / Usos e Edificabilidade.

8.7 Acerto do limite da UOPG 08.

A proposta de acerto consiste na exclusão da UOPG 08 de três parcelas que se encontram atualmente edificadas, e irá refletir-se na Planta de Zonamento – 01A / Usos e Edificabilidade, na Planta de Zonamento – 01B / Solo Urbanizado de Estruturação e Solo de Urbanização Programada, Planta de Zonamento – 01C / Cadastro associado ao Desenho 01-B, UOPG's em solo Urbanizado de Estruturação e Solo de Urbanização Programada.

8.8 Ajuste da configuração de equipamento proposto e da rede viária na UOPG 05.

A proposta de ajuste tem como base a adoção de um traçado diferente pela rede viária já implantada no terreno, implicando a alteração do terreno classificado como equipamento que lhe é contíguo. O ajustamento tem reflexo na Planta de Zonamento – 01B / Solo Urbanizado de Estruturação e Solo de Urbanização Programada.