



REGULAMENTO

PLANO DE PORMENOR DO ROJA PÉ-SUL

VERSÃO FINAL

Albufeira, 23 de fevereiro de 2018

veritate 

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito material e territorial

1. O Plano de Pormenor do Roja Pé-Sul, adiante abreviadamente designado por PPRP, define o regime de uso do solo da respetiva área de intervenção, com vista à prossecução dos objetivos definidos no artigo seguinte.
2. O PPRP define o uso dominante da área de intervenção do Plano, os usos complementares e compatíveis, os traçados das infraestruturas, a delimitação da área a afetar a zona verde e a equipamento, e os parâmetros de edificabilidade das edificações.
3. A área de intervenção do PPRP corresponde a cerca de 285638 m² e encontra-se delimitada nas Plantas de Implantação e de Condicionantes, à escala 1:1000, que fazem parte integrante do Plano.
4. O PPRP encontra-se acompanhado dos elementos para efeitos registais previstos no n.º 3 do artigo 107º do RJGIT.

Artigo 2.º

Objetivos

O PPRP tem como objetivos:

- a) O ordenamento integrado e a articulação funcional dos diferentes espaços abrangidos na respetiva área de intervenção;
- b) A manutenção e a consolidação da malha urbana e a valorização das características morfotipológicas em presença;
- c) A garantia de uma oferta habitacional diversificada e qualificada;
- d) A manutenção das atuais funções de comércio e de serviços;
- e) A requalificação e a valorização do espaço público.

Artigo 3.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1. O PPRP é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, em vigor na respetiva área de intervenção.
2. O PPRP altera, na sua área de intervenção, o n.º 6 do artigo 28º, o artigo 31º e o artigo 37º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95 de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.º 2544/2007 e 2545/2007, publicadas no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 250, de 28 de dezembro, pela Deliberação n.º 871/2008, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 59, de 25 de março, pela Deliberação n.º 2818/2008, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 208, de 27 de outubro e pela Deliberação da Assembleia Municipal de Albufeira tomada em sessão extraordinária de 14.10.2015, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 214, de 2 de novembro, através do Aviso n.º 12779/2015, bem como a respetiva Carta de Ordenamento e Carta de Condicionantes.

Artigo 4.º

Definições e conceitos técnicos

1. Para efeitos de interpretação e aplicação do PPRP são mantidas as definições e respetivos conceitos que decorrem do artigo 54º do Regulamento do Plano Diretor Municipal na redação dada pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro, e adotadas as definições e respetivos conceitos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, em tudo o que lhe seja omissivo, bem como as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 5.º

Conteúdo documental

1. O PPRP é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação, à escala 1:1.000;

- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:1.000;
- 2. O PPRP é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório;
 - b) Planta de localização, à escala 1:10.000;
 - c) Planta da situação existente, à escala 1:10.000;
 - d) Planta de compromissos urbanísticos, à escala 1:1.000;
 - e) Planta dos traçados das redes de infraestruturas, à escala 1:1.000, contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos, à escala 1:1.000;
 - f) Relatório sobre recolha de dados acústicos (Anexo I);
 - g) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
 - h) Ficha dos dados estatísticos;
 - i) Elementos previstos no n.º 3 do artigo 107º do RJGIT (Anexo II).

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação e regime

- 1. Na área de intervenção do PPRP encontram-se em vigor as servidões administrativas assinaladas na Planta de Condicionantes e a seguir identificadas:
 - a) Relativas às infraestruturas urbanas instaladas, a seguir identificadas:
 - i. Rede de abastecimento de água e rede de saneamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 34021, de 11 de novembro de 1944, conjugado com o regime geral do Código das Expropriações, e do Decreto-Lei n.º 123/2010, de 12 de novembro;
 - ii. Rede elétrica, nos termos do Decreto-Lei n.º 29/2006, de 15 de fevereiro, do Decreto-Lei n.º 172/2006, de 23 de agosto, do Decreto-Lei n.º 43335, de 19 de novembro de 1960 e do Regulamento de Licenças para Instalações Elétricas,

- aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26852, de 30 de julho de 1936, sem prejuízo da demais legislação do setor elétrico aplicável;
- iii. Rede de distribuição de gás – Depósito de gás, nos termos do Decreto-Lei n.º 374/89, de 25 de outubro, do Decreto-Lei n.º 232/90, de 16 de julho e do Decreto-Lei n.º 11/94, de 13 de janeiro;
 - iv. Rede rodoviária municipal – caminhos municipais, do regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais, aprovado pela Lei n.º 2110/61, de 19 de agosto.
- b) Rede geodésica nacional - marco geodésico, nos termos do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril.
2. A ocupação, uso e transformação do solo, na área abrangida pelas servidões referidas no número anterior, regem-se pelos regimes jurídicos respetivos e, cumulativamente, pelas disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.

Artigo 7.º

Classificação acústica

Para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção do Plano é classificada como zona mista.

CAPÍTULO III

Regime de uso do solo

Secção I

Classificação e qualificação

Artigo 8.º

Classificação e qualificação do solo

A área de intervenção do PPRP é integralmente classificada como solo urbano e qualificada como espaço habitacional.

Artigo 9.º

Espaço habitacional e usos complementares

1. Constitui utilização dominante da área de intervenção do Plano, o uso habitacional, constituindo usos complementares, cuja presença concorre para a valorização ou reforço daquele, os de comércio e serviços, os estabelecimentos de restauração e de bebidas, as áreas verdes e os equipamentos de utilização coletiva.
2. Os usos admitidos em cada lote constam da Planta de implantação e do respetivo Quadro síntese de parâmetros e usos.

Secção II

Área verde

Artigo 10.º

Área verde

A área verde delimitada na Planta de implantação compreende as espécies arbóreas e arbustivas existentes, que desempenham funções de enquadramento paisagístico e de proteção dos recursos naturais, sendo compatíveis com utilizações de recreio e lazer.

CAPÍTULO IV

Edificação

Artigo 11.º

Operações urbanísticas

Na área de intervenção do PPRP são admitidas as operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), com observância dos parâmetros de edificabilidade previstos no Quadro síntese de parâmetros e usos, constante da Planta de implantação.

Artigo 12.º

Implantação das edificações

1. A implantação das edificações realiza-se obrigatoriamente na área circunscrita pelo limite do lote/polígono de implantação representado na Planta de implantação e com observância dos

parâmetros de edificabilidade estabelecidos no Quadro síntese de parâmetros e usos constante da mesma Planta.

2. Os afastamentos mínimos a respeitar aos limites do lote decorrem do estabelecido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

Artigo 13.º

Caves

São admitidos pisos abaixo da cota de soleira destinados exclusivamente a estacionamento, zonas técnicas e arrecadações/arrumos.

Artigo 14.º

Estacionamento

O estacionamento automóvel realiza-se nos locais previstos na Planta de implantação, aos quais acrescem os lugares de estacionamento privado existentes no interior dos lotes, conforme Quadro Síntese constante da Planta de Implantação.

Capítulo VI

Execução

Artigo 15.º

Execução do Plano

A execução do PPRJ, tratando-se de uma zona urbana consolidada, processa-se através das operações urbanísticas previstas no RJUE.

Artigo 16.º

Achados arqueológicos

1. O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas na área de intervenção do Plano obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal de Albufeira e aos serviços da administração do património cultural.

2. Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior quanto ao disposto no n.º 2 do artigo 79.º da Lei de bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
3. O prazo de validade das licenças ou das admissões de comunicação prévia de operações urbanísticas suspende-se na eventualidade de suspensão dos trabalhos pelos motivos previstos no n.º 1 e por todo o período que durar aquela suspensão
4. Os bens arqueológicos móveis ou imóveis encontrados ficam sujeitos ao disposto na legislação em vigor.

Artigo 17.º

Riscos

A totalidade da área de intervenção é classificada como zona A (maior risco sísmico), para efeitos do disposto no Regulamento de Segurança de Ação Sísmica de Edifícios e Pontes (1983).

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 18.º

Remissões

As remissões efetuadas no presente regulamento para as disposições legais aplicáveis revestem natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, se consideram efetuadas para as disposições legais respetivas, em vigor.

Artigo 19.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.

Artigo 20.º

Publicitação

A Câmara Municipal de Albufeira assegura a publicitação do PPRP nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 192.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.