

34)

De: Diretor do D.P.G.U.

Para: Sr. Presidente da Câmara Municipal

Albufeira, 7 de Fevereiro de 2014

O surgimento de várias pretensões apreciadas desfavoravelmente pela Câmara Municipal, levou à consciencialização por parte do atual executivo municipal da necessidade de produzir um documento que reúna um conjunto de regras a observar nos projetos para o centro antigo da cidade.

Apesar do PUFMCA abranger esta área da cidade, o mesmo apenas consagra regras de atuação por forma a preservar e valorizar o património edificado no que se reporta a «património a classificar» e a «edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico».

Na sequência do que me foi expressamente solicitado no decurso das reuniões de câmara ocorridas no início deste ano, venho pela presente apresentar um documento, elaborado em colaboração com o GRUA, com um conjunto de recomendações e orientações que, preferencialmente, deverão ser observadas na elaboração de projetos de arquitetura destinados aos espaços integrados na zona central da cidade de Albufeira.

O estabelecimento de parâmetros e regras com caráter imperativo para este local implicaria que se procedesse à alteração do Plano de Urbanização da Frente Mar da Cidade de Albufeira, procedimento esse necessariamente muito moroso e que apenas poderia ser despoletado em 2016.

Com o presente documento promove-se a extrapolação de algumas regras e princípios, sob a figura de "recomendações", a aplicar nos projetos de arquitetura destinados a todo o centro antigo da cidade.

Com o presente documento sintetiza-se um conjunto de orientações no sentido de apoiar os técnicos que elaboram projetos de arquitetura para o centro antigo da cidade, dotando-os de um documento orientativo que decorre das atuais preocupações do executivo municipal.

O D.D.P.G.U



Fernando Ferraz de Melo

**APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 12/02/2014
DELIBERAÇÃO**

Foi deliberado adotar as linhas orientadoras para intervenções no núcleo antigo da cidade de Albufeira sugeridas na informação.

O Presidente da Câmara,



- Carlos Silva e Sousa -

MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA

LINHAS ORIENTADORAS PARA INTERVENÇÕES NO NÚCLEO ANTIGO DE ALBUFEIRA

NÚCLEO ANTIGO DE ALBUFEIRA

O núcleo antigo da cidade de Albufeira (integrado dentro dos limites das UOPG 1, 2, 3, 4, 5 e 10 do Plano de Urbanização da Frente Mar da Cidade de Albufeira) constitui uma zona privilegiada em termos patrimoniais uma vez que apresenta características urbanísticas e arquitetónicas únicas que testemunham os vários períodos de evolução da cidade, desde dos mais remotos até à atualidade, sendo que a UOPG 1 (Cerro do Castelo) é atestada historicamente como sendo o embrião de toda a cidade correspondendo ao núcleo original e à antiga zona muralhada do aglomerado, a partir do qual a cidade antiga se expandiu.

E apesar do papel de Albufeira no desenvolvimento turístico, desde o final do século XIX, e com maior expressão a partir anos 60/70, ter introduzido grandes transformações na fisionomia da paisagem, construindo uma nova imagem para a cidade, também esta constitui um registo histórico relevante como expressão da sua identidade.

O núcleo antigo da cidade de Albufeira reflete ainda a diversidade da nossa comunidade, dizendo-nos quem somos e qual foi o passado que nos formou, assim como se formou a paisagem de Albufeira. O núcleo antigo da cidade é pois insubstituível e precioso, sendo que deve ser conservado para as gerações atuais e futuras. Os seus edifícios podendo não se destacar pelo seu valor arquitetónico especial, devem ser salvaguardados como elementos de continuidade urbana, devido às suas características dimensionais, técnicas, espaciais, decorativas e cromáticas, elementos de união insubstituíveis para a unidade orgânica da cidade, sobretudo no seu núcleo antigo.

PREÂMBULO

Este documento enuncia um conjunto de recomendações e orientações que deverão ser observadas na elaboração de projetos destinados aos espaços da cidade, integrados dentro dos limites das UOPG 1, 2, 3, 4, 5, 9 e 10 do Plano de Urbanização da Frente Mar da Cidade de Albufeira (PUFMCA).

O conjunto de recomendações e orientações baseia-se em princípios e conceitos constantes em legislação dispersa nacional, designadamente no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, nas

Restrições de Utilidade Pública relativas ao Património Cultural – Zonas de Proteção (Regime de proteção e valorização do património cultural, na Classificação dos bens imóveis, no Regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda), bem como nos instrumentos de gestão territorial em vigor neste município.

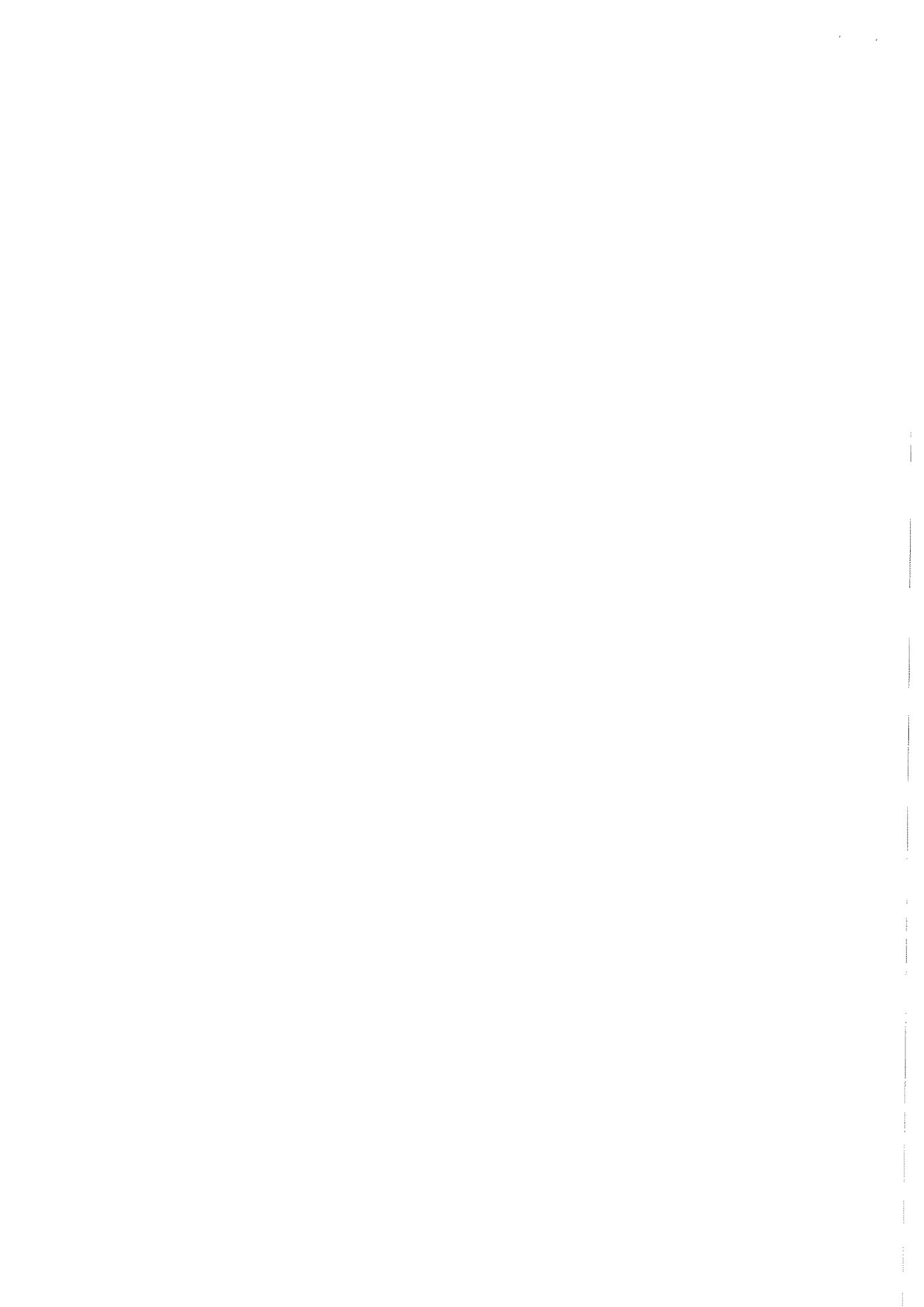
Apesar do PUFMCA consagrar um conjunto de regras de atuação por forma a preservar e valorizar o património edificado, das seguintes categorias identificadas: «património a classificar» e «edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico», pretende-se com este documento extrapolar com recomendações estas regras para os edifícios que integram as suas envolventes. Sendo que desta forma cumpre-se um dos deveres das autarquias de acordo com o estipulado no n.º6 do Art.º 2 da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, no que diz respeito à «...*proteção e valorização dos respetivos contextos que, pelo seu valor de testemunho, possuam com aqueles uma relação interpretativa e informativa...*».

Sintetizam-se assim nos pontos seguintes os grandes objetivos pretendidos pelo atual executivo, face ao trabalho continuado e em curso de conhecimento e estudo do património edificado do núcleo antigo de Albufeira:

1. Assegurar a proteção e valorização não só do «património a classificar» e de «edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico», bem como, de igual forma, os contextos em que estes se inserem.
2. Assegurar que as intervenções a realizar optem por manter o existente (conservação ou preservação), ou nos casos em que não seja possível manter o existente, optar por intervenções de restauro (restituição ou reconstituição) e só em situações extremas, se deverá optar por intervenções de substituição (reconstrução ou obra nova).
3. Assegurar que o exterior e interior dos edifícios a intervencionar continuem a desempenhar a sua dupla função como:
 - a) Elementos definidores da forma urbana;
 - b) Possuindo uma espacialidade interna, que constitui um dos seus valores essenciais.
4. Dispor de um documento que irá melhorar o seu próprio funcionamento e a base de diálogo entre o município e os munícipes, reduzindo-se a discricionariedade aleatória e acentuando-se a objetividade.

RECOMENDAÇÕES GERAIS

1. Recomenda-se que só em situações extremas, tais como: impossibilidade de manter (conservação ou preservação) ou restaurar (restituição ou reconstituição) a estrutura resistente do edifício se deverá optar por intervenções de substituição (reconstrução ou obra nova), em alternativa sugere-se o recurso a intervenções de restauro (restituindo ou reconstituindo), sendo que se recomenda sempre como solução preferencial a adotar manter o existente (conservação ou preservação). Sendo que manter mediante intervenções de conservação ou preservação, implica o reconhecimento dos seguintes aspetos:
 - a. Os edifícios que constituem o núcleo antigo de Albufeira, podendo não se destacar pelo seu valor arquitetónico especial, devem ser salvaguardados como elementos de continuidade urbana, devido às suas características dimensionais, técnicas, espaciais, decorativas e cromáticas, elementos de união insubstituíveis para a unidade orgânica da cidade.
 - b. O interior dos edifícios que constituem o núcleo antigo de Albufeira, mesmos os que não se destacam pelo seu valor arquitetónico especial, deve ser salvaguardado, uma vez que possuem uma espacialidade interna e características estéticas e técnicas interiores, que importa preservar, uma vez que constituem um dos seus valores essenciais, desde que não se mostre inadequado ao uso previsto.
2. Recomenda-se o recurso a sistemas, técnicas e materiais tradicionais quer em intervenções de conservação, restauro ou em substituição, por forma, não só a salvaguardar todo o material físico existente no núcleo antigo de Albufeira incluindo os componentes, os acessórios, os conteúdos e os objetos com significado patrimonial, como ainda promover a perpetuação dos sistemas, técnicas tradicionais e uso de materiais locais, por forma a dinamizar a economia local. Nalgumas circunstâncias, podem ser aplicadas ou introduzidos sistemas, técnicas e materiais modernos que ofereçam consideráveis benefícios para a conservação, restauro e obra nova, desde que sejam compatíveis com os existentes. O uso dos mesmos deve ser fundamentado por comprovação técnica ou científica.
3. Qualquer intervenção de substituição (reconstrução ou obra nova), de restauro (restituindo ou reconstituindo), ou que preveja manter o existente (conservação ou preservação) deverá ser efetuada com a preocupação de não introduzir elementos dissonantes na imagem urbana da rua ou praça.



RECOMENDAÇÕES ESPECÍFICAS

MANUTENÇÃO DO EXISTENTE (CONSERVAÇÃO OU PRESERVAÇÃO) E RESTAURO (RESTITUIÇÃO OU RECONSTITUIÇÃO)

1. Sempre que se identifiquem anomalias decorrentes de anteriores intervenções que tenham prejudicado as características arquitetônicas do edifício, as mesmas deverão ser corrigidas no âmbito de uma nova operação urbanística.
2. As alvenarias das paredes antigas, tais como as de alvenarias de pedra, as de tijolo maciço e as de taipa sujeitas a intervenção devem manter as suas características originais, designadamente as técnicas e os materiais construtivos. Nos casos da existência de patologias associadas, deve verificar-se a sua causa e proceder-se à sua reparação. Recomenda-se a substituição das argamassas de cimento, caso estas tenham sido introduzidas, por argamassas de cal, mais adequadas para os rebocos em edifícios antigos. Só em situações muito graves deve ser permitido a demolição e reconstrução de uma alvenaria antiga.
3. Os edifícios que integram o núcleo antigo de Albufeira, embora muitos deles antigos reportam a épocas distintas de construção, sendo que cada uma apresenta características estilísticas, estéticas e construtivas diferenciadas. No que diz respeito às fachadas destes edifícios antigos, aos seus revestimentos, acabamentos e aos elementos que as compõem, recomenda-se a aplicação dos seguintes procedimentos:
 - a) Sempre que persistirem revestimentos tradicionais desempenhando funções técnicas e estéticas, de proteção e decoração das paredes, estes devem ser mantidos, tais como: rebocos em argamassa de cal, barramentos pigmentados, fingidos de pedra, vulgo escaiola e pinturas com tintas de cal nas cores locais e obtidas através de pigmentos inorgânicos à base de terras, em caso de necessidade de intervenção, deve-se adotar, mediante o recurso a técnicas de conservação e restauro adequadas, a solução ou as soluções que se observem no imóvel pré-existente ou tecnicamente compatíveis, tais como nalguns casos a aplicação de tintas de silicatos como alternativa atual e satisfatória sempre sobre reboco liso.
 - b) Em caso algum é recomendável o uso de rebocos espatulados e de rebocos rugosos, de tintas industriais sintéticas, acrílicas ou vinílicas, com acabamentos texturadas ou brilhantes, pinturas do pano de fachada ou nas cantarias dos edifícios, uma vez que são incompatíveis com os antigos revestimentos de cal e incapazes de reproduzir a transparência, luminosidade e textura da tinta de cal. Em obra nova recomenda-se a escolha da técnica que melhor se adapte às características arquitetônicas do imóvel, integração na imagem urbana e função atual. Privilegia-se na pintura do pano de fachada o uso de tintas que pelas suas características assegurem a transpa-

rência, luminosidade e textura das tintas à base de cal. Recomenda-se o uso das tradicionais tintas à base de cal ou as atuais pinturas à base de silicatos.

- c) Os remates decorativos horizontais e verticais das fachadas, do virar do século XX e primeiras décadas em argamassa de cal, em altos e baixos-relevos muito ornamentados, pintados, ou em texturas contínuas à cor natural, imitando a pedra, executados em pedra ou em cantaria, neste caso com função decorativa e estrutural, beirados (simples ou dupla fiada de telha de canudo tradicional), cornijas, socos, caso de cunhais, platibandas, pilastras e molduras de vãos devem ser mantidos e valorizados, pois são elementos marcantes da linguagem arquitetónica e da imagem urbana de Albufeira. Quando, pelo seu estado de degradação, não possam ser conservadas ou restauradas, deverão ser executadas de acordo com a solução pré-existente, recorrendo às técnicas e materiais tradicionais de acordo com as características arquitetónicas destes elementos de composição de fachada.
- d) No caso da existência de revestimentos em pedra, estes devem ser mantidos. No caso de intervenção nos mesmos não se recomenda o uso de verniz, brilhante ou mate, que possa alterar o seu aspeto e a sua função técnica, podendo provocar diversos tipos de anomalias (como o destacamento de camadas de pedra à superfície e manchas de coloração diferenciada). Em caso de substituição, por razões de segurança ou de estrutura, devem estas ser substituídas por elementos em pedra do mesmo tipo, de corte, cor e textura semelhantes. A limpeza de pedra calcária não deve ser realizada com produtos abrasivos e ácidos, mas sim mediante uma simples escovagem, eventualmente ajudada por jatos de água a baixa pressão.
- e) Os edifícios que apresentam revestimento em azulejos antigos de qualidade e valor estético devem mantê-los. Nos casos da existência de unidades em falta deve se tentar preferencialmente aplicar azulejos de igual decoração e origem. Quando não for possível deverão ser estudados revestimentos alternativos, devidamente enquadrados nas características arquitetónicas do imóvel e que não alterem a leitura original do edifício.
- f) Sem prejuízo do disposto nos números e alíneas anteriores, não são de aceitar soluções que contemplem revestimentos de fachadas, socos, cunhais, molduras e outros elementos decorativos com azulejos, cerâmicas, mármore, rebocos espatulados, rebocos rugosos, metais, vidros, materiais sintéticos e plásticos, fibrocimento, de acabamento polido ou brilhante.
- g) Nos casos anteriormente referidos dos revestimentos tradicionais de proteção e decoração das paredes, tais como: rebocos em argamassa de cal, barramentos pigmentados, fingidos de pedra, vulgo escaiola e pinturas com tintas de cal nas cores locais e obtidas através de pigmentos inorgânicos à base de terras ou em trabalhos executados em argamassa de cal, tais como: remates decorativos horizontais e verticais das fachadas, em altos

e baixos-relevos ornamentados, pintados, ou em texturas à cor natural, imitando a pedra, para este efeito o município produziu um documentário científico de apoio técnico: «Preservação de revestimentos exteriores tradicionais» em formato digital, podendo este ser requisitado.

h) As dimensões, alinhamento, ritmo e características dos vãos existentes deverão ser mantidas tal como cantarias, parapeitos, caixilhos, ombreiras, socos, vergas de desenhos variados, consolas e cachorros de janelas de sacada, visto serem elementos identificadores do núcleo antigo da cidade, enriquecendo, com a sua variedade e ritmo a imagem do lugar. Recomenda-se especial atenção aos seguintes aspetos:

- Às proporções dos vãos existentes e ao desenho dos guarnecimentos;
- Às soleiras das portas em pedra calcária da região (evitar a colocação de pedra mármore);
- Às cantarias sempre à vista, sem pintura, reboco ou verniz;
- À utilização da pedra calcária da região (evitar a colocação de pedra mármore) e guarnecimento dos vãos com molduras de largura superior a 15 cm, salientes em relação ao pano de fachada.

i) A variedade de portas e caixilharias de madeira pintadas nas cores locais dos edifícios antigos, desde as que apresentam desenhos mais simples aos mais elaborados trabalhos de madeira, articulados com grades de ferro de postigos e bandeiras, variando com os tipos de casa e as influências estilísticas, devem ser conservadas. No obscurecimento dos vãos devem ser mantidas as portadas interiores de madeira.

j) Os elementos de ferro são outras das riquezas decorativas dos edifícios construídos até meados do século XX, sempre que possível devem ser reutilizados os elementos antigos de ferro. Face à eventual necessidade de intervenção de restauro, as guardas de janelas de sacada e varandas corridas executadas em ferro forjado devem ser mantidas ou substituídas por outras de desenho semelhante executadas na mesma técnica e no mesmo tipo de acabamento.

4. As coberturas quando antigas e sujeitas a intervenções devem manter as características do edifício pré-existente, designadamente configuração, a tipologia, o sistema construtivo, o material de revestimento, o tipo e cor de telha, bem como a inclinação, a orientação e número de planos dos mesmos e ainda o tipo de remate. Em edifícios com cobertura em terraço, quando antigos e sujeitos a intervenções devem, do mesmo modo, manter as características do edifício pré-existente, recomendando-se porém a aplicação de tijoleira algarvia tradicional, nos casos em que a cobertura seja visitável ou visível a partir de planos superiores.

5. Os remates de cobertura mais antigos ou das primeiras décadas do século XX são elementos que devem ser mantidos ou intervencionados de forma cuidada, designadamente beirados duplos, cimalthas contracurvadas e as típicas platibandas de interessantes e criativas composições.
6. As chaminés rendilhadas de base quadrangular, circular ou retangular, assim como as grelhagens de fabrico artesanal que decoram o seu topo constituem um elemento marcante da paisagem, deverão sempre que possível ser mantidas, ou restauradas de acordo com o desenho pré-existente e com recurso a técnicas locais e materiais adequados.
7. Caleiras e tubos de queda e novos elementos apostos respondem a novos requisitos, funcionando em geral como elementos dissonantes e devem ser pensados para que passe a haver uma integração na fachada. As caleiras das águas pluviais dos telhados dos edifícios antigos podem apresentar-se escondidas ou no exterior dos telhados. Caso haja intervenção deve verificar-se a capacidade do sistema de drenagem face aos caudais. Deve ser evitada a degradação dos tubos e elementos de ligação do sistema de escoamento das águas pluviais e ainda ser reparados e impermeabilizados os algerozes danificados. O algeroz, se substituído, não deve ser colocado de forma visível, mas escondido pelo beirado, pela cimaltha ou pela platibanda. Quanto aos tubos de queda deve optar-se pela colocação exterior à fachada, para facilitar o acesso e manutenção, deve ter-se em atenção a composição da fachada.

RECOMENDAÇÕES ESPECÍFICAS

SUBSTITUIÇÃO (RECONSTRUÇÃO OU OBRA NOVA) TOTAL OU PARCIAL

1. Em obra nova e caso a intervenção seja realizada em edifício do qual não haja qualquer registo gráfico e/ou fotográfico da sua pré-existência, ou que esta revele total ou parcial desarticulação com a envolvente contígua ou com o contexto em que se insere, deverá tomar-se como referência os seguintes procedimentos:
 - a) Os novos edifícios devem, sempre que possível, manter as cotas de soleira, alinhamentos, ritmo e composição dos vãos, elementos decorativos existentes, materiais e revestimentos.

- b) Os novos edifícios deverão possuir um desenho de fachadas, volumetria, tipo de cobertura, que se compatibilize com os edifícios contíguos, adotando métricas, alinhamentos e ritmos de fenestração assentes numa lógica de relação com os mesmos e espaço urbano envolvente.
- c) No dimensionamento e guarnição de vãos, quando não for possível a utilização dos elementos pré-existentes devido ao seu estado de degradação, por se tratar de elementos dissonantes ou desproporcionados face à envolvente, ou face à necessidade de adaptação de vãos de piso térreo a loja, recomenda-se o recurso a soluções métricas, alinhamentos e ritmos de fenestração, assentes numa lógica de relação com os edifícios envolventes.
- d) As caixilharias das portas e janelas deverão ser executadas preferencialmente em madeira, alumínio lacado ou outro material que se integre nas características arquitetónicas do edifício e obedecer ao desenho da caixilharia pré-existente ou compatível e coerente com o adotado nos edifícios envolventes. Não deve ser utilizado vidro espelhado fosco, rugoso ou martelado, portas ou janelas de correr, portas nem caixilharias de alumínio de cor natural anodizado ou bronze, ou de plástico, devem ainda ser utilizadas portadas interiores de madeira ou em alumínio termolacado.
- e) Nas fachadas deverão preferencialmente utilizar-se elementos e materiais (cantarias e ferragens entre outros) que se reconheçam nos edifícios pré-existentes e edifícios contíguos. Sempre que possível deverão ser salvaguardados no ato de demolição e integrados na nova construção as ferragens e cantarias que compõe a fachada ou outros elementos relevantes do edifício pré-existente.
- f) Nos elementos em ferro não devem ser utilizados materiais anodizados, prateados ou dourados para as ferragens e acessórios visíveis do exterior (puxadores, maçanetas ou aldrabas, fechaduras, campainhas, dobradiças e tampas de caixa de correio). Não devem ser colocados envidraçados nas guardas das varandas, nem grades com desenhos discordantes de ferro, nem outros materiais (alumínios ou plásticos). Deve-se optar pela colocação de grades de ferro com desenhos simples e harmoniosos.
- g) Não deverão ser utilizados estores com caixa de montagem visível do exterior.
- h) Em nova cobertura, recomenda-se intervenções que integrem como referência as várias características dominantes dos imóveis contíguos ou inseridos no contexto envolvente.
- i) Caso haja remates de cobertura estes deverão ser executados recorrendo de preferência a técnicas tradicionais e materiais locais. No caso das platibandas, estas devem ter pelo menos 80 cm de altura, de preferência sem aberturas, serem rebocadas e pintadas como a fachada, ter relevos de massa e friso e cornijas a rematar a

base e o coroamento. Se a opção passar por fazer aberturas na platibanda, recomenda-se a execução de grelhas tradicionais.

- j) Não é aceitável a utilização de condutas metálicas adoçadas às fachadas e coberturas para extração de fumos.
- k) Não é recomendável o uso de chaminés pré-fabricadas cujo desenho, escala e cor que poderão desvirtuar a imagem do núcleo antigo de Albufeira.

