

Ofício  
Registado

Exmo(a) Senhor(a)  
Administrador da empresa  
Urbigarbe - Soc. Algarvia Urb. Lda.  
Rua Dr. Manuel Arriaga - Pavilhão  
Comercial, Loja 4  
8000-334 FARO

Sua referência  
34771

Sua comunicação de  
21/10/2011

Nossa referência  
4 /1997

DATA

2146 2013-09-24

**ASSUNTO: Pedido de dispensa de adaptação do edifício ao Regime de  
Acessibilidades (nº 1 do Artº 10º Dec-Lei nº 163/2006)  
Santa Eulália - Lote N. 13 - Quinta Pedra dos Bicos - Albufeira**

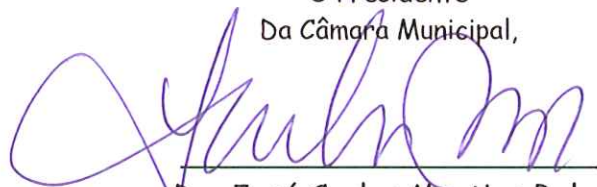
Na sequência do requerimento apresentado por V. Exa., em 21/10/2011, cumpre-me informar que esta Câmara Municipal, na apreciação do assunto em epígrafe, em sua reunião realizada no dia 17/09/2013, tomou a seguinte deliberação:

"Foi deliberado, considerando as razões invocadas, o teor do parecer e o previsto no artigo 10º do Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto:

- a) dispensar os quinze empreendimentos turísticos referidos no parecer de se adaptarem ao regime de acessibilidades consagrado pelo Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, em virtude de esta Câmara Municipal reconhecer que, em face dos elementos técnicos apresentados, as obras necessárias à sua adaptação são desproporcionadamente difíceis e implicam a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados;
- b) determinar que a justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas, bem como cópia integral da deliberação seja apensa ao respectivo processo e disponível para consulta pública;
- c) mandar publicitar no sítio da internet do Município a justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas, bem como cópia integral desta deliberação;
- d) dar conhecimento desta deliberação ao Turismo de Portugal."

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente  
Da Câmara Municipal,



-Dr. José Carlos Martins Rolo -

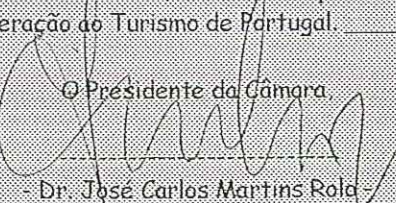
GA /ZB

APRESENTADO  
EM REUNIÃO DE 17/09/2013  
DELIBERAÇÃO

Foi deliberado, considerando as razões invocadas, o teor do parecer e o previsto no artigo 10º do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto:

- a) dispensar os quinze empreendimentos turísticos referidos no parecer de se adaptarem ao regime de acessibilidades consagrado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, em virtude de esta Câmara Municipal reconhecer que, em face dos elementos técnicos apresentados, as obras necessárias à sua adaptação são desproporcionadamente difíceis e implicam a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados;
- b) determinar que a justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas, bem como cópia integral da deliberação seja apensa ao respetivo processo e disponível para consulta pública;
- c) mandar publicitar no sítio da internet do Município a justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas, bem como cópia integral desta deliberação;
- d) dar conhecimento desta deliberação do Turismo de Portugal.

O Presidente da Câmara



- Dr. José Carlos Martins Rola -



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística

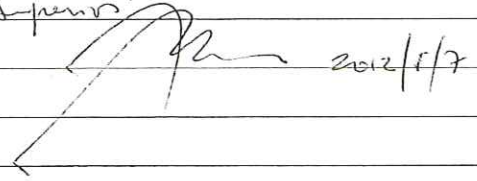
ALBCAD | 103AU

**Identificação do Processo:**

Requerente: Urbigarbe Sociedade Algarvia de Urbanizações Lda Local: Quinta Pedra dos Bicos - Santa Eulália Freguesia: Albufeira	Processo n.º <b>4/1997</b>
Assunto: - Dispensa de adaptação do edifício do regime de acessibilidades	Requerimento n.º 15468 03-05-2011 34771 11-10-2011

**Parecer do Director de Departamento**


**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

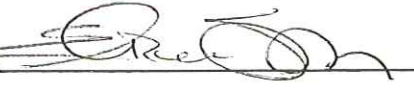
Concordo pelo que em face de informações condicionadas remete-se para apreciação superior

2012/1/7

**Síntese da Informação técnica**

Tendo em conta o descrito no n.º 3, e dado que não se encontram definidos procedimentos relativamente aos pedidos em apreço, remete-se para apreciação superior.  
 Caso superiormente se entenda aceitar o pretendido considera-se que deverá se proceder nos termos do previsto nos n.º 3 a n.º 8 do artigo 10º do DL n.º 163/06 de 08/08.

À Consideração Superior

Albufeira, 07/05/2012

O técnico 

Elisabete Silva  
ARQUITECTA

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística

ALBCAD 103AU

**Identificação do Processo:**

Requerente: Urbigarbe Sociedade Algarvia de Urbanizações Lda Local: Quinta Pedra dos Bicos - Santa Eulália Freguesia: Albufeira	Processo n.º <b>4/1997</b>
Assunto: - Dispensa de adaptação do edifício do regime de acessibilidades	Requerimento n.º 15468 03-05-2011 34771 11-10-2011

**Informação técnica**

Solicita o requerente dispensa de adaptação do edifício de apartamentos turísticos ao regime de acessibilidades, sito no lote n.º 12 da Urbanização denominada de Quinta Pedra dos Bicos, titulado pelo alvará de loteamento n.º 10/91.

Cumpra a estes serviços informar:

1. O edifício em apreço iniciou a sua construção em data posterior a 22 de Agosto de 1997 dispondo, segundo o previsto no n.º 2 do artigo 9º do DL n.º 163/06 de 08/08, de um prazo de cinco anos a partir da data de vigência do referido decreto-lei para se adaptar às disposições nele constantes;
2. O presente pedido vem solicitar a dispensa da adaptação do edifício às disposições do decreto-lei supra referido, ao abrigo das exceções previstas no n.º 1 do seu artigo 10º, que abaixo se transcreve:

*1—Nos casos referidos nos n.os 1 e 2 do artigo anterior, o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade constantes do anexo ao presente decreto-lei não é exigível quando as obras necessárias à sua execução sejam desproporcionadamente difíceis, requeiram a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados ou não disponíveis, ou ainda quando afetem sensivelmente o património cultural ou histórico, cujas características morfológicas, arquitetónicas e ambientais se pretende preservar.*

3. O pedido em apreço não desencadeia nenhum pedido de licença ou comunicação prévia, enquadrando-se no previsto no n.º 3 do artigo 10º do referido decreto-lei, que abaixo se transcreve:

*“Quando não seja desencadeado qualquer procedimento de licenciamento ou de autorização, a competência referida no número anterior pertence, no âmbito das respetivas ações de fiscalização, às entidades referidas no artigo 12.o”.*

4. Encontra-se anexo ao pedido um quadro resumo com descrição das normas técnicas a que se encontra sujeito o edifício em apreço, com indicação das normas que se encontram respeitadas, e das normas que não se encontram respeitadas acompanhadas de justificação e respetivo orçamento para as obras necessárias ao seu cumprimento.

Albufeira, 07/05/2012

O técnico



Elisabete Silva  
ARQUITECTA

Pedido de dispensa de adaptação de edifícios ao regime de acessibilidades previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto.

Pedidos formulados no âmbito dos processos de obras particulares com os seguintes números:

10T/1997 , 352/1982 , 359/1982 , 345/1982 , 343/1982 , 347/1982 , 348/1982 ,  
351/1982 , 350/1982 , 349/1982 , 4/1997 , 162/2000 , 71/1997 , 710/1981

---

06/09/2013

Parecer do diretor de departamento de planeamento e gestão urbanística

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n. 163/2006 de 8 de Agosto, foi revogado o Decreto Lei 123/1997 de 22 de maio que versava sobre a mesma matéria, legislando-se contudo num contexto de continuidade com o anterior diploma. Foram corrigidas as imperfeições nele constatadas, melhorados os mecanismos fiscalizadores, dotando-o de uma maior eficácia sancionatória, aumentando os níveis de comunicação e de responsabilização dos diversos agentes envolvidos nestes procedimentos, bem como introduzidas novas soluções, consentâneas coma evolução técnica, social e legislativa entretanto verificada. ,

De acordo com o artigo 1º deste diploma, o mesmo tem por objeto a definição das condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

De acordo com o constante na alínea r) do seu artigo 2º, as normas técnicas são também aplicáveis aos *“Estabelecimentos hoteleiros, meios complementares de alojamento turístico, à exceção das moradias turísticas e apartamentos turísticos dispersos, nos termos da alínea c) do n.2 do artigo 38*



*do Decreto Regulamentar n.34/97, de 17 de Setembro, conjuntos turísticos e ainda cafés e bares cuja superfície de acesso ao público ultrapasse 150 m2.“*

O artigo 9º, deste diploma alarga a aplicação das normas nele estabelecidas às instalações, edifícios, estabelecimentos e espaços circundantes já existentes, estabelecendo os prazos dentro dos quais se deverá processar a sua adaptação, prazos esse que variam em função da antiguidade de cada edifício. A inobservância deste normativo legal, de acordo com o nº4 do artigo 9º é sujeita a sanção.

No seu artigo 10º é contudo estabelecido um regime de exceção, permitindo a não exigibilidade de adaptação ao regime, quando as obras necessárias à sua adaptação sejam desproporcionadamente difíceis, requeiram a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados ou não disponíveis, ou ainda quando afetem sensivelmente o património cultural ou histórico, cujas características morfológicas, arquitetónicas e ambientais se pretende preservar.

A competência para dispensar a adaptação dos empreendimentos turísticos ao novo regime das acessibilidades instituído pelo DL 163/2006, é da Câmara Municipal territorialmente competente. A Câmara Municipal, após a decisão, deverá promover a publicitação da justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas no seu sítio da Internet .

Aquando da realização das auditorias de reclassificação, promovidas pelo Turismo de Portugal, esta entidade tem vindo a exigir que os titulares dos empreendimentos comprovem que se adaptaram às normas do Decreto-Lei 163/2006 ou, em alternativa, que a Câmara Municipal de Albufeira legitimou o incumprimento do disposto nas normas técnicas apenas ao citado Decreto-Lei nos termos previstos no seu artigo 10º.

Em face do supra referido, deram entrada nestes serviços diversos pedidos, relacionados com empreendimentos turísticos, em que se solicita que a Câmara dispense a adaptação dos empreendimentos turísticos ao novo regime das acessibilidades instituído pelo DL 163/2006.

A fim de permitir a avaliação de cada pretensão e de criar condições objetivas para se poder validar que as obras necessárias à sua adaptação são desproporcionadamente difíceis ou que se tratam de intervenções que requerem a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados, foi solicitado que tais pedidos viessem acompanhados de elementos que justificassem tal enquadramento, designadamente :

Termo de responsabilidade que ateste o enquadramento no n.º 1 do artigo 10º do DL n.º 163/08 de 08/08, com justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas de acessibilidade, nos seguintes moldes:

- 1 Descrição de todas as normas que não se encontram cumpridas, e indicação individual para cada norma não cumprida do motivo que legitima o seu não cumprimento, sendo previsto no n.º 1 do artigo 10º as seguintes situações: Quando as obras necessárias à sua execução sejam desproporcionadamente difíceis;
  - a) Quando as obras requeiram a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados ou não disponíveis;
  - b) Quando as obras afectem sensivelmente o património cultural ou histórico, cujas características morfológicas, arquitectónicas e ambientais se pretende preservar;
- 2 A justificar-se pelos motivos descritos na alínea a) supra, deverão ser devidamente fundamentadas as razões invocadas, descrevendo as alterações à estrutura necessárias à adaptação;
- 3 A justificar-se pelos motivos descritos na alínea b) supra, deverá ser apresentada uma estimativa de custos, devidamente esquematizada e individualizada, das obras necessárias para a adaptação às referidas disposições;

Até ao presente momento, encontram-se instruídos e em condições de obterem decisão final, pedidos relativos a 14 empreendimentos, conforme se relaciona na listagem em anexo à presente.



Analisados os pedidos relacionados em anexo, conclui-se que se tratam na generalidade de edifícios edificados em data anterior à publicação do DL 123/1997, numa altura em que não existiam quaisquer preocupações em dimensionar os edifícios para que viessem de futuro a poder ser adaptados para permitirem a acessibilidade a pessoas com dificuldade de locomoção.

Assim, verifica-se na generalidade dos casos a impossibilidade técnica de alargamento de corredores, portas, acessos verticais e instalações sanitárias em virtude de tal implicar a alteração estrutural dos edifícios.

Paralelamente, as obras a executar nestes casos, de acordo com os elementos técnicos juntos ao processo, têm uma expressão financeira significativa, alegando as requerentes que as mesmas requerem a aplicação de meios económico/financeiros desproporcionados face ao valor dos imóveis e à rentabilidade da exploração turística.

Em face dos elementos apresentados nos 14 processos relacionados na folha anexa, considera-se que em face das justificações técnicas apresentadas, a câmara poderá vir a decidir favoravelmente sobre a não exigibilidade de adaptação ao regime das acessibilidades consagrado pelo DL 163/2006, por se tratarem de edifícios onde as obras necessárias à sua adaptação são desproporcionadamente difíceis, implicando a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados.

Caso a Câmara venha a decidir de forma favorável à dispensa de adaptação ao regime das acessibilidades consagrado pelo DL 163/2006, seguidamente deverão observar-se os seguintes procedimentos:

- A- A justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas, bem como cópia integral da



deliberação deverá ser apensa ao processo e disponível para consulta pública.

B- A justificação dos motivos que legitimam o incumprimento do disposto nas normas técnicas, bem como cópia integral da deliberação deverá ser objeto de publicitação no sítio da Internet do município.

C- Da decisão que recair sobre estes 14 empreendimentos turísticos, deverá ser dado conhecimento ao Turismo de Portugal.

À consideração superior



Fernando Ferraz de Melo

Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

# Urbigarbe Sociedade Algarvia de Urbanizações Lda

Para  
Câmara Municipal de Albufeira  
Secção de Obras  
8200 Albufeira

*Trm 3797*  
*26/10/11*  
*n.*

C.M. ALBUFEIRA	
DIV. A. OBRAS PARTICULARES	
SECÇÃO TAXAS L.O. PARTICULARES	
N.º	379771
DATA	26/10/11
REAS ALFEXAS	
COD	
EXPLICA	

Assunto: Certidão Dispensa de cumprimento do disposto no Decreto-Lei nº 163/2006 de 08 de Agosto  
Urbanização Quinta Pedra dos Bicos – Santa Eulália-freguesia de Albufeira  
Processo nº 4/97 – Lote 13

Exmos. Senhores,

*Paula*

Urbigarbe Sociedade Algarvia de Urbanizações Lda, contribuinte n.º 500 679 304, com escritório na Rua Dr. Manuel D' Arriaga, Pavilhão Comercial, Loja 4 – 8000-334, Faro, vem por este meio responder ao vosso ofício nº 2774 de 27 de Setembro de 2011, dando assim cumprimento à informação técnica, juntando para o efeito os seguintes documentos:

- Quadro resumo condições adaptação apartamentos turísticos ao Decreto-Lei 163/2006 de 08 de Agosto.
- Plantas dos pisos

Solicitamos então o deferimento do nosso pedido de dispensa de cumprimento do disposto no Decreto-Lei 163/2006 de 08 de Agosto.

Anexo envelope selado para que possam devolver cópia do nosso requerimento devidamente carimbado e a guia do pagamento.

Com os melhores cumprimentos

Pede deferimento

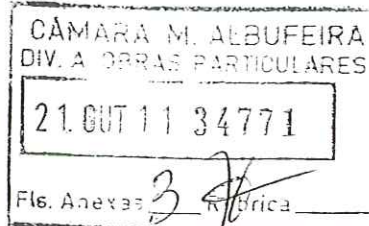
20 de Outubro de 2011

**URBIGARBE**  
Sociedade Algarvia de Urbanizações, Lda.  
a gerência

RGP  
O Funcionário,  
*Celeste 25.10.11*  
ALB/CAD 10324  
O Funcionário,  
*A 26.10.11*

INFORMADO  
07/5/2012  
Ao Chefe da D.G.U.  
Arq.ª Elisabete Estiva





## TERMO DE RESPONSABILIDADE

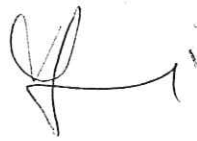
João Pedro Guerreiro Bispo, morador na Rua Dr. Manuel de Arriaga nº25, 8000-334 Faro, contribuinte Nº 181312301, inscrito na Ordem dos Engenheiros sob o Nº 24072, declara, no âmbito do disposto no nº 1 do artigo 10º do Decreto-Lei Nº 163/08, de 8 de Agosto, que os apartamentos turísticos denominados Quinta Pedra dos Bicos, Lote 13, situados em Quinta Pedra dos Bicos, S. Eulália, Albufeira, propriedade da Urbigarbe, Sociedade Algarvia de Urbanizações, Lda, contribuinte nº500679304I., cumprem as normas técnicas de acessibilidade descritas no quadro resumo em anexo, com excepção das que, encontrando-se devidamente fundamentadas, requer a respectiva dispensa.

Faro, 17 de Outubro de 2011

*[Handwritten Signature]*

Quadro resumo condições adaptação apartamentos turísticos ao Decreto-Lei 163/2006 de 8 de Agosto

Cap. Sec.	Descrição	Obras				Custo	Descrição	Conclusão
		Área (m²)	Demolição	Construção	Outros			
2	2.1. Percurso acess/vel	0,00	0,00 €	800,00 €		0,00 €	O acesso ao RC do edifício, será feito a partir da entrada Principal, através de rampa existente.	Resolução integral.
	2.2. Átrios	0,00	0,00 €	0,00 €		0,00 €	Os patamares interiores do edifício permitem a rotação de 360° de uma cadeira de rodas. A entrada e saída do edifício referida na secção 2.1. tem porta, e dispõe de largura superior a 0,87m.	Resolução integral.
	2.3. Patamares, Galerias e Corredores	0,00	0,00 €	0,00 €		0,00 €	A circulação em corredores na zona de unidades de alojamento, dispõe de largura de 1,20m. Sendo a largura inferior a 1,50m, será necessária a existência de zonas de manobras entre troços de não mais de 10,00m sendo os troços existentes de dimensão inferior, e localizando-se as zonas de manobra nos átrios dos patamares de escada.	Resolução Integral.



CÂMARA M. ALBUFEIRA  
 DIV. A OBRAS PARTICULARES  
 21 OUT 11 34771  
 Fis. Anexas *M* Rubrica *[assinatura]*



21 OUT 11 24771

Is. Anexas 5 Rubrica

2.4. Escadas	56,00	400,00 €	800,00 €	35.000,00 €	102.200,00 €	Largura de escadas = 1,20m. Desnível ligeiramente superior a 2,40m dispondo de patamar intermédio. Comprimento do cobertor aproximadamente de 0,28m e altura do degrau de aproximadamente 0,18m dispondo de tócinho boleado. Existem faixas antiderrapantes no degrau com 0,04m. A alínea 2.4.1.1. refere que as escadas devem ser complementadas com rampas ou elevadores, o que não existe. Os corrimãos existem apenas em um dos lados das escadas. O acesso ao piso superior é limitado pela inexistência de elevadores ou rampas.	Resolução parcial. Relativamente às rampas e elevadores, além de não existir espaço disponível para o efeito sendo necessário alterar áreas e implantações, o que representaria desconformidade com o P.D.M. No caso dos corrimãos em ambos os lados das escadas, em que apenas existe em um dos lados, poderia ser instalado outro no lado oposto, mas neste caso com o prejuízo de reduzir a largura útil das escadas para menos de 1,10m, o que representaria uma desconformidade com o Regulamento de Segurança Contra Incêndios, pelo que se opta por não instalar o mesmo. (ver orçamento do custo de um elevador e respectivas obras de demolição e construção civil)
2.5. Rampas					0,00 €	Ver 2.1.	
2.6. Ascensores					0,00 €	Ver 2.4.	
2.7. Plataformas elevatórias					0,00 €	Não aplicável	
2.8. Estacionamentos					0,00 €	Ver 2.4.	
2.9. Instalações sanitárias de uso geral	144,64	400,00 €	800,00 €		173.568,00 €	Cumpre o designado sendo localizados no exterior do edifício. As I.S. dos apartamentos e da recepção, foram executadas de acordo com o REGEU, não cumprindo parte dos critérios de acessibilidade do presente Decreto-Lei, nomeadamente as de carácter dimensional.	
2.10. Vestiários e cabines de prova					0,00 €	Não aplicável	
2.11. Equipamentos de auto-atendimento					0,00 €	Não aplicável	
2.12. Balcões e guichets de atendimento	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	Recepção comum aos AT com secretária de atendimento para clientes de mobilidade reduzida.	
2.13. Telefones de uso público					0,00 €	Não aplicável	
2.14. Receptáculos postais					0,00 €	Não aplicável	
<b>TOTAL:</b>					<b>275.768,00 €</b>		

**Conclusão Final:**

O empreendimento denominado "Quinta Pedra dos Bicos" Lote 13, consiste em 16 apartamentos turísticos de três estrelas, com título constitutivo emitido pelo Turismo de Portugal, com um valor patrimonial total de 806.992,88 €.

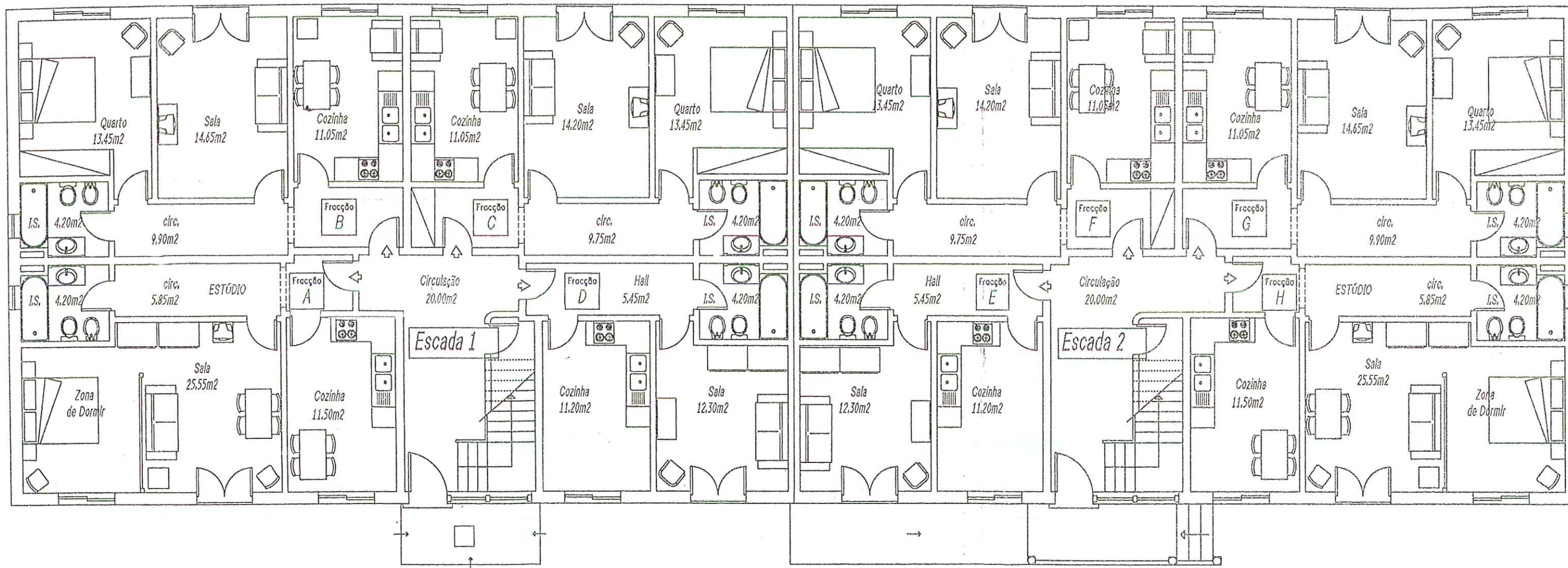
No âmbito da reconversão de classificação a que obriga a alteração legislativa, as exigências encontram-se satisfeitas, com exceção de parte dos critérios decorrentes do Decreto-Lei 163/2006 de 8 de Agosto, relativo à acessibilidade. Este incumprimento parcial, deve-se à antiguidade do edifício em causa, existente à data da referida publicação. Este é um problema transversal a todos os edifícios – incluindo os de habitação – que de acordo com o referido Decreto-Lei, terão de se adaptar ou requerer a dispensa dessa adaptação.

Para este empreendimento, o quadro acima indica as questões colocadas pelo Decreto-Lei 163/2006 de 8 de Agosto relativas ao edifício existente e à sua utilização, referindo os itens que são técnica e economicamente solucionáveis e os que não o são - atento à dimensão económica da atividade praticada nos mesmos - devido aos custos envolvidos, a limitações legais impostas pelo P.D.M., e demais legislação.

Deste modo é solicitada a dispensa das obras assinaladas, pelos motivos acima invocados, nomeadamente os económicos e os legais.

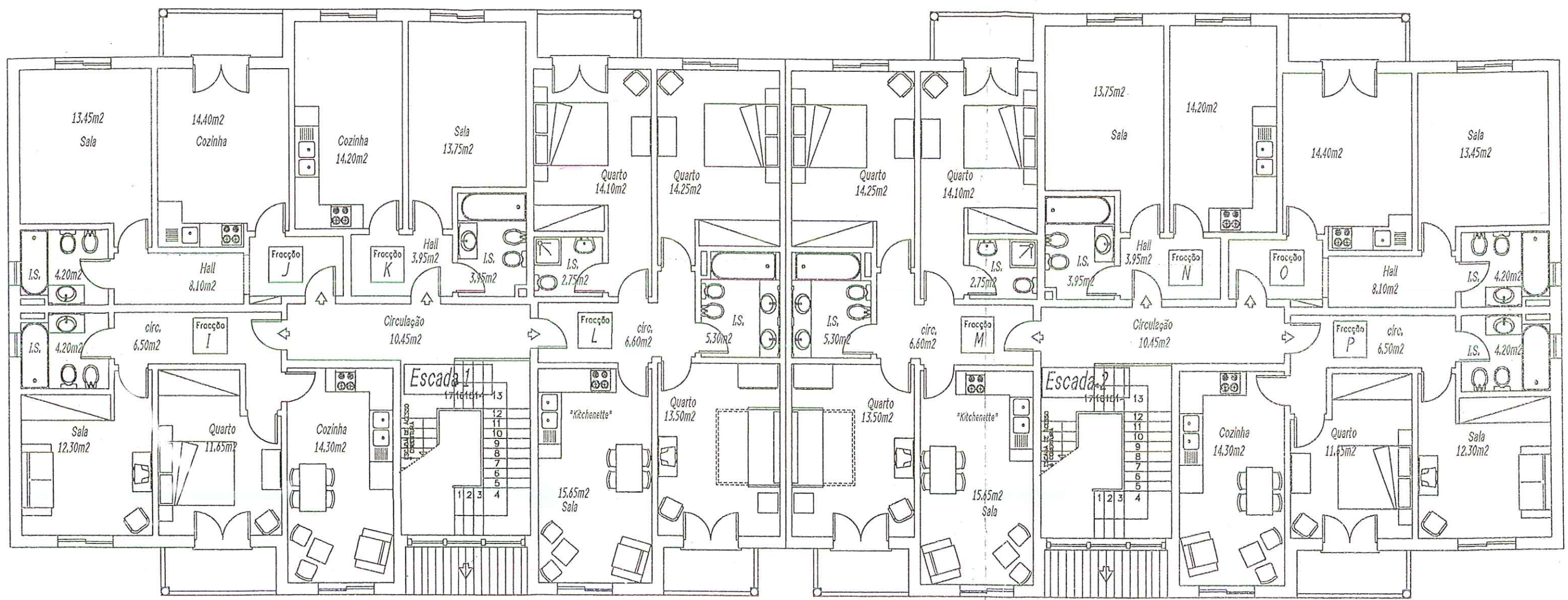






Projecto: Adaptação ao Dec-Lei nº 163/20 Apartamentos Turísticos		
Requerente: URBIGARBE Sociedade Algarvia de Urbe		
Local: LOTE 13 , Sta. Eulália , A		
Desenho : 1º Piso Planta de Áreas, funções		
Escola:	1 / 100	Des 1
Data:	Outubro 2011	





Projecto:		
Adaptação ao Dec-Lei nº 163/2001 Apartamentos Turísticos		
Requerente:		
URBIGARBE Sociedade Algarvia de Urban		
Local:		
LOTE 13 , Sta. Eulália , Al		
Desenho :		
2º Piso Planta de Áreas, funções e M		
Escola:	1 / 100	Des. N.º
Data:	Outubro 2011	