



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Gabinete de Planeamento

Relatório do Período de
Discussão Pública
da Alteração ao Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira

Setembro
2012

Índice

1. Introdução.....	2
2. Participações e Sugestões:.....	3
2.1 CMA/Projeto de Reabilitação Urbana.....	3
2.2 CMA/DDESC/Divisão de Turismo e Desenvolvimento Económico	6
2.3 Santa Casa da Misericórdia de Albufeira.....	10
2.3.1 Terreno sito na Rua 5 de Outubro / Av. Dos Descobrimentos.....	10
2.3.2 Hospital Velho	12
2.3.3 Empreendimento Turístico / Alojamento Local na Rua Coronel Águas e prédio contíguo.....	13
2.4 Solbrasa – Sociedade de Restaurantes, Lda.....	15
2.5 Luís Filipe Mendonça dos Reis.....	17
2.6 Ricardo Sequeira - Arquitectos e Engenheiros.....	18
2.6.1 Pensão Albufeirense.....	18
2.6.2 Rua Cândido dos Reis	20
2.6.3 Edifício “Pé na Areia”	21
2.7 Emília Rosa da Conceição Coelho (Residencial Vila Branca)	22
2.8 Emília Coelho Unipessoal, Lda. (Casa Mitchell).....	23
2.9 Mais Um Gabinete de Arquitectura	24
3. Síntese das Alterações à Proposta de Plano Decorrentes da Discussão Pública:	27
4. Conclusão	32
5. Anexos.....	33
5.1 - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet).....	33
5.2 - Participações	33

1. Introdução

A Câmara Municipal de Albufeira deliberou dar início ao procedimento de Alteração do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira (doravante PUFMCA) na sua reunião pública de 06/11/2007, tendo o período inicial de recolha de sugestões decorrido entre 07/12/2007 e 10/01/2008, sem qualquer participação.

A proposta de alteração foi elaborada e, na sequência dos pareceres das entidades externas e das orientações internas, conheceu várias versões, tendo sido submetida a Conferência de Serviços a 04/09/2009 e novamente a 12/07/2010. Nesta última foram emitidos pareceres favoráveis por todas as entidades, com exceção do Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos (IPTM) que emitiu parecer favorável condicionado.

O referido Instituto colocou questões ligadas à delimitação da REN que, face ao histórico da elaboração do PUFMCA, não espelhava as alterações decorrentes da construção do Porto de Pesca de Albufeira e Acesso à Marina, situação que foi ultrapassada com o parecer da Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional sobre a proposta de Alteração da REN submetida.

Verificou-se assim que estavam reunidas todas as condições para que a proposta de alteração do PUFMCA fosse submetida a discussão pública, nos termos do artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Com a publicação do Aviso n.º 5696/2012 no Diário da República, 2.ª série – N.º 79, de 20 de abril de 2012, decorreu entre 02 e 31 de Maio de 2012 o período de discussão pública da alteração ao PUFMCA.

O aviso foi igualmente divulgado na página da internet do município (www.cm-albufeira.pt), no boletim municipal e publicado nos jornais, “Notícias de Albufeira”, “Correio da Manhã”, “Diário de Notícias” e “Sol”.

Os elementos da proposta de alteração a submeter foram disponibilizados para consulta no Gabinete de Apoio ao Múncipe do Município de Albufeira e na Junta de Freguesia de Albufeira, assim como na página da internet do município.

2. Participações e Sugestões:

No decurso do período de discussão pública da alteração ao PUFMCA foram recebidas 11 participações de 9 entidades distintas, sendo que cada uma destas apresenta uma ou mais sugestões.

No quadro 1 são enumeradas as entidades que participaram na discussão pública.

Quadro 1 – Entidades que apresentaram sugestões no âmbito do período de discussão pública

1	Município de Albufeira – Projeto de Reabilitação Urbana
2	Município de Albufeira – DDESC / Divisão de Turismo e Desenvolvimento Económico
3	Santa Casa da Misericórdia de Albufeira
4	Solbrasa – Sociedade de Restaurantes, Lda.
5	Luís Filipe Mendonça dos Reis
6	Ricardo Sequeira – Arquitectos e Engenheiros
7	Emília Rosa da Conceição Coelho
8	Emília Coelho, Lda.
9	José Nascimento (Mais Um Gabinete de Arquitectura)

Apresenta-se seguidamente uma síntese das sugestões submetidas pelos diversos intervenientes, assim como a respetiva ponderação e decorrente sugestão de procedimento.

2.1 CMA/Projeto de Reabilitação Urbana

Sugestão:

O Projeto de Reabilitação Urbana, também conhecido por GRUA (Gabinete de Reabilitação Urbana de Albufeira) apresentou no âmbito deste procedimento um conjunto de sugestões essencialmente ligadas aos objetivos do plano e à SUOPG1 – Cerro do Castelo. Estas sugestões estão diretamente ligadas ao trabalho que tem vindo a ser desenvolvido por esses Serviços e às respetivas propostas de ações que pretendem implementar. Foram apresentadas as seguintes sugestões:

- a) No regulamento, incluir no artigo 2.º "**Objetivos**" um ponto 2 referente ao "**enquadramento do objeto de operação de reabilitação urbana**";

- b) Retirar o "**Edifício do antigo Paço do Concelho de Albufeira**" da listagem do artigo 35.º Património a classificar e incluí-lo no artigo 36.º "Edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico";
- c) Incluir no n.º 4 do artigo 41.º Revestimentos, "**rebocos espatulados**";
- d) Alterar a redação dos n.ºs 4 e 6 do artigo 43.º "Coberturas e elementos de remate", para "**de acordo com a solução preexistente**" em vez de "de acordo com o desenho preexistente";
- e) Alterar a redação do n.º 1 do artigo 44.º "Chaminés", para "**de acordo com a solução da chaminé preexistente**" em vez de "de acordo com o desenho da chaminé preexistente";
- f) Alterar a alínea c) do artigo 57.º "Objetivos" da SUOPG1, acrescentando "e de sustentabilidade energética" propondo a seguinte redação: "**c) A melhoria das condições de habitabilidade e de sustentabilidade energética**";
- g) Alterar a alínea e) do artigo 57.º "Objetivos" da SUOPG1, retirando o termo "existentes" propondo a seguinte redação: "**e) O reforço e requalificação dos equipamentos**";
- h) Alterar a redação do n.º 2 do artigo 61.º "Urbanizado consolidado" da SUOPG1, acrescentado "...e em estabelecimentos afetos a equipamentos culturais...", propondo a seguinte redação: "**2. É ainda permitida a alteração do uso atual para restauração, comércio, serviços ou equipamentos exceto na esplanada Sol e Mar e em estabelecimentos afetos a equipamentos culturais em que é permitido ainda bebidas, desde que sejam salvaguardados os impactes de ruído resultantes da mudança de uso**";
- i) Alterar a redação do n.º 8, alínea j) do artigo 61.º "Urbanizado consolidado" da SUOPG1 acrescentando "... exceto em equipamentos culturais", propondo a seguinte redação: "**j) No caso da alínea anterior só são permitidas obras em alvenaria, com os acabamentos idênticos à construção existente, exceto em equipamentos culturais**".
- j) Alterar a redação do n.º 9, alínea c) do artigo 61.º "Urbanizado consolidado" da SUOPG1 retirando "... sendo as respetivas guardas executadas em ferro forjado" propondo a seguinte redação: "**c) são permitidas janelas de sacada, que não deverão possuir uma saliência relativamente ao plano da fachada superior a 0,45 metros.**"
- k) Rever a terminologia "**unidade de alojamento turístico**" constante do n.º 4 do artigo 61.º, no sentido de melhor adaptar à legislação referente aos empreendimentos turísticos.
- l) Alterar a redação do n.º 12 do artigo 61.º "Urbanizado consolidado" da SUOPG1 acrescentando "... com exceção dos equipamentos culturais", propondo a seguinte redação: "**12. Para além do disposto nos números anteriores aplica-se o disposto nos artigos 41.º a 45.º do presente Regulamento, com exceção dos equipamentos culturais**".

m) Alterar a redação do n.º 3 do artigo 66.º "Âmbito", referente às infraestruturas de circulação e estacionamento da SUOPG1, acrescentando "..., Rua da Bateria e Rua Nova", propondo a seguinte redação: **"3. As infraestruturas de circulação mista são a Rua Bernardino de Sousa, Praça da República, Rua Henrique Calado, Rua Joaquim Pedro Samora, Rua da Bateria e Rua Nova"**.

Ponderação:

Da análise das sugestões apresentadas verifica-se que estas se enquadram globalmente no âmbito do desenvolvimento de uma estratégia de reabilitação urbana na área da SUOPG1 do PUFMCA, pelo que se considera adequado que a proposta de alteração ao plano incorpore a maioria das sugestões apresentadas. No entanto, duas das sugestões apresentadas, designadamente as enunciadas nos pontos b), h) e k), deverão ser objeto de uma análise mais detalhada.

A primeira sugere que o "Edifício do antigo Paço do Concelho de Albufeira" se mantenha integrado no elenco de "Edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico". O acolhimento desta sugestão, tem por base o facto da manutenção neste conjunto proporcionar proteção, constante em sede de regulamento do plano, em tudo equivalente ao da eventual classificação como "valor concelhio". Acresce que, em qualquer momento e independentemente da sua inserção em categoria constante de Instrumento de Gestão Territorial, o Município pode iniciar procedimento tendente à sua classificação.

O segundo ponto refere-se à questão dos usos de restauração e bebidas e cuja solução preconizada abarca a resolução do problema suscitado, diferindo apenas na abordagem escolhida. Procurou-se neste âmbito uma solução transversal a todo o plano cuja concretização se desenvolve posteriormente neste relatório.

A terceira é referente ao termo "unidade de alojamento turístico", usado no âmbito do PUFMCA e que não coincide com a terminologia implementada no "novo" regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07 de março). Esta questão, ainda que noutros moldes, foi também objeto da sugestão apresentada pela Divisão de Turismo e Desenvolvimento Económico e será aprofundada e desenvolvida na respetiva análise, no entanto, considera-se que qualquer alteração a este nível implicará uma consulta ao Turismo de Portugal, sendo que esta entidade não participou nas fases anteriores do procedimento. Importa deste modo ponderar a existência ou não de vantagem efetiva no acolhimento desta sugestão.

Proposta de Procedimento:

Sugere-se que sejam acolhidas as sugestões apresentadas pelo Projeto de Reabilitação Urbana, com exceção da enunciada na alínea k).

2.2 CMA/DDESC/Divisão de Turismo e Desenvolvimento Económico

Sugestão:

A Divisão de Turismo e Desenvolvimento Económico do Departamento de Desenvolvimento Económico, Social e Cultural do Município de Albufeira apresentou uma sugestão referente à questão das unidades de alojamento turístico, que se pode sintetizar na proposta de clarificação de opções técnicas e políticas face à não permissão de novas “unidades de alojamento turístico” e a questão do “alojamento local”, apontando *“que será este o momento de clarificar conceitos, discutir as opções a tomar sobre esta matéria, explicitar de forma objectiva a estratégia do Município, pesando os prós e contras que dela poderá advir para o território, para a população e para as actividades económicas em presença, facilitando a interpretação e a gestão urbanística desta área.”*

Ponderação:

O regulamento do PUFMCA contém disposições referentes à possibilidade de instalação de novas “unidade de alojamento turístico” muito específicas para cada Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) que aqui sintetizam.

Os n.ºs 4 e 5 dos artigos 61.º (SUOPG1), 72.º (SUOPG2), 93.º (SUOPG4), 101.º (SUOPG5), 114.º (SUOPG6), 147.º (SUOPG10), os n.ºs 2 e 3 do artigo 129.º (SUOPG8), 137.º (SUOPG8), 179.º (SUOPG14) contem as seguintes disposições:

“- É proibida a instalação de novas unidades de alojamento turístico.

- Exceptua-se do número anterior a criação de unidades de alojamento turístico resultantes da classificação de unidades actualmente existentes não classificadas, designadamente unidades a classificar em apartamentos turísticos.”

Existem no entanto casos particulares referentes a esta matéria para diferentes SUOPG’s, nomeadamente:

- Na SUOPG 3 o uso alojamento turístico também é permitido em áreas classificadas como “urbanizado consolidado”;
- A SUOPG7 não abrange áreas classificadas como solo “urbanizado consolidado” nem “urbanizado – alojamento turístico”;
- Na SUOPG8 é permitido o uso alojamento turístico em áreas classificadas como solo “urbanizado de complemento da malha” - alínea c) do n.º 2 do artigo 130.º;
- Na SUOPG9 é permitido o uso alojamento turístico em áreas classificadas como solo “urbanizado de renovação” - n.º 2 do artigo 138.º;
- Na SUOPG11 é permitido o uso alojamento turístico em áreas classificadas como solo “urbanizado de complemento da malha” - alínea c) do n.º 2 do artigo 157.º. Nas áreas de “urbanizado consolidado” desta SUOPG não está previsto esse uso;
- Na SUOPG14 é permitido o uso alojamento turístico em áreas classificadas como solo “urbanizado de complemento da malha” - alínea b) do n.º 2 do artigo 180.º;
- Na SUOPG15 é permitido o uso alojamento turístico em áreas classificadas como solo “urbanizado de complemento da malha” - alínea b) do n.º 2 do artigo 190.º. Nas áreas de urbanizado consolidado desta SUOPG não está previsto esse uso.
- Nas SUOPG’s n.º 12, 13, 16 e 17 não é permitido o uso “alojamento turístico”.

A proposta de alteração do PUFMCA não preconizou, de acordo com o definido nos seus termos de referência, qualquer alteração a estas disposições e, como tal, este normativo manteve-se inalterado na proposta de alteração. Em consonância com esta posição, o Turismo de Portugal não fez parte das entidades consultadas no âmbito deste processo, uma vez que não haveria objeto que a justificasse.

Analisando com maior profundidade a questão levantada com esta participação, verifica-se que, de facto, o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos vigente à data da elaboração e entrada em vigor do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira era o decorrente do Decreto-Lei n.º 167/97, de 04 de Julho, na redação do Decreto-Lei n.º 55/2002, de 11 de março, enquanto atualmente vigora o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07 de março.

Importa, deste modo, observar no quadro 2 a relação entre os conceitos base subjacentes a estes regimes jurídicos e analisar o conceito de “alojamento local” introduzido no regime vigente.

Quadro 2 – Síntese da evolução de conceitos no regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos

Decreto-Lei n.º 167/97	Decreto-Lei n.º 39/2008 e Portaria n.º 517/2008	
Empreendimentos Turísticos	Empreendimentos Turísticos	Alojamento local
a) <i>Estabelecimentos hoteleiros;</i> b) <i>Meios complementares de alojamento turístico;</i> c) <i>Parques de campismo públicos e privados;</i> d) <i>Conjuntos turísticos.</i>	a) <i>Estabelecimentos hoteleiros;</i> b) <i>Aldeamentos turísticos;</i> c) <i>Apartamentos turísticos;</i> d) <i>Conjuntos turísticos (resorts);</i> e) <i>Empreendimentos de turismo de habitação;</i> f) <i>Empreendimentos de turismo no espaço rural;</i> g) <i>Parques de campismo e de caravanismo;</i> h) <i>Empreendimentos de turismo da natureza.</i>	a) <i>Moradia;</i> b) <i>Apartamento;</i> c) <i>Estabelecimentos de hospedagem.</i>

Complementarmente importa ainda ter em consideração o disposto nos artigos 2º e 3º da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, referente ao “alojamento local”:

“Artigo 2.º

Tipologias

1 — *Os estabelecimentos de alojamento local podem ser integrados num dos seguintes tipos:*

- a) *Moradia;*
- b) *Apartamento;*
- c) *Estabelecimentos de hospedagem.*

2 — *Considera-se moradia o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.*

3 — *Considera-se apartamento o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fracção autónoma de edifício.*

4 — *Considera-se estabelecimento de hospedagem o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.*

Artigo 3.º

Registo

1 — *Com excepção dos estabelecimentos instalados em imóveis construídos em momento anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, o registo de estabelecimentos de alojamento local pressupõe a existência de autorização de utilização ou de título de utilização válido do imóvel, cuja verificação cabe à câmara municipal da respectiva área.*

2 — *O registo de estabelecimentos de alojamento local é efectuado mediante o preenchimento de requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal, conforme modelo constante do anexo I da presente portaria, que dela faz parte integrante, instruído com os seguintes documentos:*

- a) *Documento comprovativo da legitimidade do requerente;*
- b) *Termo de responsabilidade, passado por técnico habilitado, em como as instalações eléctricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor;*
- c) *Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento a afectar à actividade pretendida;*
- d) *Caderneta predial urbana.*

3 — *Quando o estabelecimento tenha capacidade para 50 ou mais pessoas, para além dos documentos referidos no número anterior, o requerimento deve ainda ser acompanhado de projecto de segurança contra riscos de incêndio, bem como termo de responsabilidade do seu autor em como o sistema de segurança contra riscos de incêndio implementado se encontra de acordo com o projecto.*

4 — *O requerimento previsto no n.º 2, devidamente carimbado pela câmara municipal, constitui título válido de abertura ao público.*

5 — *No prazo de 60 dias após a apresentação do requerimento a que se refere o número anterior, a câmara municipal poderá realizar uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos necessários.*

6 — *Em caso de incumprimento, o registo é cancelado, devendo o interessado devolver o título previsto no n.º 4.”*

Atendendo aos conceitos decorrentes da legislação vigente, destaca-se que o conceito de alojamento local, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 39/2008 e regulamentado pela Portaria n.º 517/2008 não tem paralelismo no conceito de empreendimento turístico conforme definido pelo Decreto-Lei n.º 167/97. O alojamento local surge como um elemento complementar aos empreendimentos turísticos, carece apenas de um registo e pressupõe simplesmente a existência de autorização ou título de utilização válido, além dos restantes requisitos de funcionamento definidos na lei.

Nestes moldes, verifica-se que não existe procedimento específico para o licenciamento do uso “alojamento local”, nem qualquer licença ou autorização de utilização que titule esse mesmo uso. A atividade de “alojamento local” pode ser registada em qualquer imóvel que seja titulado por uma licença de utilização para uso habitacional e que tenha sido licenciada ou autorizada como tal.

De salientar ainda que o n.º 6 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 39/2008 dispõe que: *“Os estabelecimentos referidos no presente artigo **devem identificar-se como alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação turismo e ou turístico, nem qualquer sistema de classificação**”*, reforçando a ideia de que o alojamento local não é considerado como um uso turístico.

Com a presente elucidação pretendeu-se informar quanto ao regime vigente, em que no caso de empreendimentos turísticos, definidos como tal na legislação, aplicam-se as disposições do PUFMCA referentes a “unidades de alojamento turístico”. Para o alojamento local não existe processo de licenciamento ou autorização, apenas um registo em imóveis já titulados por licença ou autorização de utilização para um uso habitacional e como tal, o uso a licenciar não é turístico mas sim habitacional.

Proposta de Procedimento:

Da ponderação apresentada e indo ao encontro da sugestão de *“que será este o momento de clarificar conceitos, discutir as opções a tomar sobre esta matéria, explicitar de forma objectiva a estratégia do Município, pesando os prós e contras que dela poderá advir para o território, para a população e para as actividades económicas em presença”*, considera-se que poderão ser ponderadas as opções que o PUFMCA consigna no âmbito do alojamento turístico, no entanto a questão do alojamento local não poderá ser equacionada nesta sede. De referir

ainda que uma alteração significativa a este nível deverá implicar uma consulta ao Turismo de Portugal e esta entidade não participou nas fases anteriores do procedimento.

De referir ainda que da simples revisão da terminologia não resultaria nenhum benefício objetivo para a prossecução da estratégia definida e cuja implementação está em curso na área do plano.

Face ao exposto, sugere-se que não sejam alteradas estas disposições, mantendo a opções estratégicas ao nível do alojamento turístico conforme constantes no plano em vigor e na proposta de alteração submetida a discussão pública, não obstante adaptações e ajustes que possam decorrer de outras participações.

2.3 Santa Casa da Misericórdia de Albufeira

A Santa Casa da Misericórdia de Albufeira apresentou três sugestões independentes, referentes às seguintes questões:

2.3.1 Terreno sito na Rua 5 de Outubro / Av. Dos Descobrimentos



Imagem 1: Parcela n.º 3 da Secção AJ - Freguesia de Albufeira

Sugestão:

A participação apresentada solicita que seja permitida a implementação de uma área de estacionamento na parcela supra-identificada. Complementarmente requer a possibilidade de implementação de um equipamento lúdico ou “pequeno quiosque” de apoio à exploração desse mesmo estacionamento.

Ponderação:

Analisando a solicitação apresentada face à realidade no terreno, importa ter em consideração os pontos seguidamente enumerados a fim de efetuar a necessária ponderação do requerido. Deste modo verifica-se que:

- A área em análise abrange apenas parcialmente a parcela apresentada, designadamente a área a sul/nascente da Avenida dos Descobrimentos, pois apenas esta se encontra dentro da área de intervenção do PUFMCA;
- A área em questão é muito declivosa (os declives médios são na ordem dos 35%) e encontra-se fisicamente limitada, por um lado, pela Avenida dos Descobrimentos e no outro pela Rua 5 de Outubro;
- O substrato em causa é constituído por solos pouco profundos e afloramentos rochosos de calcário;
- O coberto vegetal é constituído essencialmente por vegetação herbáceo-arbustiva espontânea e bem adaptada às características edafo-climáticas do local.

Ao nível procedimental destaca-se que uma proposta de alteração neste âmbito deverá ser precedida de uma consulta à CCDR-Algarve, uma vez que implicará a redução de uma área de espaços verdes de proteção. Deste modo será necessário justificar a necessidade imperiosa de mais estacionamento neste local, face ao previsto na proximidade e incluído na proposta de plano submetida a discussão pública.

Proposta de Procedimento:

Face ao exposto considera-se que não estão reunidas condições técnicas objetivas para o acolhimento desta sugestão pelo que se sugere que esta não seja aceite.

2.3.2 Hospital Velho



Imagem 2: Hospital Velho (Processo: 56IP/2009, AlbuCAD: 101LN)

Sugestão:

A participação apresentada sugere a manutenção e recuperação dos pisos realmente existentes no edifício conhecido como "Hospital Velho" - 3 pisos. Refere a existência, para além da cave e rés-do-chão, de um 1.º andar recuado, construído há muito tempo e quase não perceptível a partir da Rua Henrique Calado e Praça da República e que o Município teve conhecimento desta informação no âmbito do processo n.º 56IP/2009.

A pretensão é a de reconstruir/recuperar essa área já edificada no 1.º andar, tal como os outros dois pisos existentes.

Ponderação:

Analisando o proposto verifica-se que as disposições aplicáveis ao caso exposto são as dos artigos 34.º e 64.º do regulamento do PUFMCA. Estas disposições são as referentes à “intervenção no património classificado” e a de “equipamentos coletivos e área de apoio ao lazer” na área da SUOPG 1 – Cerro do Castelo.

Verifica-se que as disposições vigentes e as da proposta de alteração não inibem a concretização da pretensão da Santa Casa da Misericórdia de Albufeira. Atendendo às referidas disposições, *“são permitidas obras de alteração destinadas à melhoria do equipamento actual ou à alteração decorrente da sua afectação a outro tipo de equipamento desde que se mantenham as características arquitectónicas.”*

Face ao exposto verifica-se que, sendo a pretensão a manutenção do n.º de pisos existentes, implicando apenas alterações ao nível da distribuição interna do edifício, as disposições vigentes nada obstem à prossecução dessa solução. Destaca-se apenas que a situação referenciada no processo 56IP/2009 consubstanciava uma ampliação do edifício e não apenas uma alteração.

Proposta de Procedimento:

Face ao exposto e atendendo a que a pretensão apresentada já é passível de ser acolhida pelo PUFMCA, sugere-se que as disposições referentes a esta temática sejam mantidas.

2.3.3 Empreendimento Turístico / Alojamento Local na Rua Coronel Águas e prédio contíguo



Imagem 3: Localização de Empreendimento Turístico na Rua Coronel Águas e prédio contíguo

Sugestão:

A sugestão apresentada requer que seja permitida a possibilidade de ampliação do empreendimento atualmente em funcionamento (em solo classificado como Espaço Urbanizado - alojamento turístico existente) para a área do prédio contíguo, a Nascente, que também é propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Albufeira. Solicita-se igualmente que o n.º de pisos possa ser proposto de modo a promover articulação harmoniosa entre as pré-existentcias, isto é, que no prédio contíguo sejam permitidos 2/3 pisos, acima da cota de soleira e um abaixo.

Ponderação:

Analisando a sugestão apresentada, importa verificar o enquadramento face à proposta de alteração do PUFMCA. Assim, verifica-se que a área em causa se localiza quase integralmente na SUOPG 9 e apenas pontualmente na SUOPG 10 (na fachada confinante com a Travessa Coronel Águas) e que as classes de espaço abrangidas são de “urbanizado – alojamento turístico” (na área do empreendimento existente) e “urbanizado de renovação” na área do prédio contíguo.

Para estas classificações, as disposições regulamentares aplicáveis são as dos artigos 138.º e 139.º do regulamento do PUFMCA, ambos sem qualquer proposta de alteração no procedimento em curso.

Analisando as referidas disposições regulamentares verifica-se que a pretensão se enquadra favoravelmente nestas, com destaque para o facto de serem permitidos dois pisos e o uso “alojamento turístico”. A única questão que a proposta de alteração introduz é a referente ao alargamento da faixa de proteção das arribas e que irá implicar a realização de estudos geológicos que garantam a segurança da concretização das operações urbanísticas preconizadas, algo que seria tecnicamente recomendável em qualquer circunstância.

No âmbito da apreciação da presente sugestão foi identificada uma inconsistência formal entre a planta de zonamento e o regulamento do plano. Verificou-se que ao nível regulamentar a SUOPG 10 não inclui disposições referentes a áreas classificadas como “urbanizado de renovação” e que esta classe de espaço existe pontualmente na área identificada na presente sugestão.

Proposta de Procedimento:

Atendendo ao facto de que a pretensão, tal como colocada, é passível de ser acolhida no âmbito quer das disposições vigentes, quer das disposições da proposta de alteração, sugere-se que estas se mantenham inalteradas.

No sentido de retificar a discrepância entre a planta de zonamento e o regulamento sugere-se que a área da SUOPG 9 abranja toda a área classificada como “urbanizado de renovação”, na fachada contígua à Travessa Coronel Águas.

2.4 Solbrasa – Sociedade de Restaurantes, Lda.



Imagem 4: Localização Rua 5 de Outubro, n.º 33

Sugestão:

O estabelecimento de bebidas, em funcionamento desde 1990, localizado na Rua 5 de Outubro, n.º 33, na SUOPG4 é uma pastelaria com um horário de funcionamento entre as 8:00h e as 24:00h e não um Bar. Solicita atenção para a especificidade deste caso.

Ponderação:

A questão suscitada por esta participação, e também noutras, constitui um dos âmbitos principais desta proposta de alteração. A problemática dos usos de restauração e principalmente de bebidas foi amplamente discutida e debatida tendo sido, inclusivamente, objeto de uma deliberação de câmara específica sobre esta matéria. Existe no entanto uma questão de base que importa ainda considerar, sendo esta a questão da amplitude do leque de estabelecimentos que caem dentro da definição do termo do uso “bebidas” e que, no âmbito da referida ponderação, foram primordialmente vistos como estabelecimentos de diversão noturna (bares, clubes, discotecas e similares) e cuja principal problemática se prende com a questão da incomodidade do ruído em zonas com carácter primordialmente residencial ou de alojamento turístico.

Assim, a questão colocada é premente e foi também já identificada no âmbito da gestão urbanística para usos tão diversos como pastelarias, cafés, geladarias, casas de chá ou qualquer outro estabelecimento que seja considerado como de bebidas. Conforme decorre dos exemplos mencionados e do caso em apreço, importa assim encontrar um formato regulamentar adequado, que permita distinguir usos mais ou menos suscetíveis de serem problemáticos em termos de horário e de ruído.

Proposta de Procedimento:

Sugere-se que a sugestão apresentada seja acolhida e que sejam revistas de modo transversal, as disposições regulamentares referentes aos usos permitidos, no caso específico do uso do termo legal “bebidas”.

A solução preconizada passa por permitir, paralelamente ao uso restauração, estabelecimentos como pastelarias, cafés, geladarias, casas de chá, ou similares, incluindo limitações para música ao vivo e equipamentos sonoros. A definição das áreas onde será permitida a localização de estabelecimentos como bares, clubes, discotecas e similares deverá seguir as disposições determinadas por deliberação de câmara para o uso bebidas e à semelhança desta, deverá ser objeto de deliberação específica.

2.5 Luís Filipe Mendonça dos Reis



Imagem 5: Localização Café Latino, Rua Latino Coelho, n.º 57-59

Sugestão:

O proprietário do Café Latino, sito na rua Latino Coelho, n.º 57-59, pretende que o plano permita a alteração de uso de café para restaurante.

Ponderação:

Analisada a questão colocada face à proposta de alteração do PUFMCA submetida a discussão pública, verifica-se que na área em questão, a classificação aplicável é a de “urbanizado consolidado”, na SUOPG 10. No âmbito em que a questão é colocada importa destacar que o uso restauração é permitido quer na proposta de alteração quer no plano em vigor. De destacar no entanto que o uso bebidas é permitido no plano em vigor mas não na proposta de alteração submetida a discussão pública.

Proposta de Procedimento:

Uma vez que a sugestão apresentada vai de encontro às disposições regulamentares vigentes e propostas, sugere-se que não seja introduzida qualquer alteração a este nível, sendo no entanto de ter em consideração a sugestão de procedimento da pretensão descrita no ponto anterior.

2.6 Ricardo Sequeira - Arquitectos e Engenheiros

O gabinete técnico designado “Ricardo Sequeira – Arquitectos e Engenheiros” apresentou as três seguintes sugestões:

2.6.1 Pensão Albufeirense



Imagem 6: Localização “Pensão Albufeirense”

Sugestão:

A “Pensão Albufeirense”, localizada na Av. da Liberdade / Largo Eng.º Duarte Pacheco está classificada na Planta de Zonamento do PUFMCA como solo “urbanizado - alojamento turístico”, na SUOPG4.

A alteração sugerida pretende que seja possibilitada uma alteração de uso para estabelecimento de restauração e bebidas.

Ponderação:

Na análise da questão colocada verifica-se que, de facto, a regulamentação aplicável à classificação descrita coloca restrições de vária ordem, nomeadamente no que concerne ao tipo de operação urbanística permitida e suas condições, mas também ao nível dos usos permitidos. Na questão dos usos, simplesmente não é permitido outro uso que não o de alojamento turístico existente.

Ponderando este caso concreto considera-se que, salvaguardando a qualidade arquitetónica e urbanística das soluções a propor não se considera razoável que o uso seja “cristalizado”, principalmente se isso não for de encontro à viabilidade económica da sua exploração e, complementarmente, exista ainda o desejo de reconversão do imóvel para outros usos compatíveis com as características, quer do imóvel em si, quer da envolvente.

De destacar que a eventual permissão de alteração de alojamento turístico para outros usos vai ao encontro das premissas do plano vigente, em que se preconiza o não aumento do número de unidades de alojamento turístico, bem como o reforço dos usos habitacionais nas zonas centrais da cidade de Albufeira.

Proposta de Procedimento:

Face ao exposto, sugere-se que sejam integradas disposições regulamentares nas diversas SUOPG’s que permitam a possibilidade de alteração de uso no caso das áreas classificadas como solo “urbanizado – alojamento turístico”, remetendo nesse caso para as normas referentes ao solo “urbanizado consolidado”. Sugere-se que esta seja uma alteração transversal à proposta de alteração do plano e não apenas confinada à SUOPG4.

2.6.2 Rua Cândido dos Reis



Imagem 7: Localização apresentada na “Rua Cândido dos Reis”

Sugestão:

A sugestão apresentada preconiza que, na Rua Cândido dos Reis, seja permitido o uso "bebidas", além do uso “restauração”, sendo apresentada uma planta de localização identificando o prédio urbano apresentado na imagem 7.

Ponderação:

Analisando a questão colocada face à proposta de alteração do PUFMCA verifica-se que na área identificada, localizada na SUOPG 2, já foram incorporadas alterações a este nível e que estas vão ao encontro do sugerido. O uso “bebidas” foi incluído como uso permitido nas áreas classificadas como solo “urbanizado consolidado” na SUOPG2 na proposta submetida a discussão pública.

Proposta de Procedimento:

Face ao exposto e atendendo a que a sugestão apresentada já é acolhida na proposta de alteração do PUFMCA, sugere-se que estas disposições não sejam alteradas.

2.6.3 Edifício “Pé na Areia”



Imagem 8: Localização Edifício “Pé na Areia”

Sugestão:

O “Edifício Pé na Areia”, localizado na Rua Miguel Bombarda / Rua da Igreja Nova está classificado na Planta de Zonamento do PUFMCA como solo “urbanizado - alojamento turístico”, na SUOPG3. A alteração sugerida pretende que seja possibilitada a alteração dos usos possíveis para permitir habitação, comércio e serviços.

Ponderação:

Verifica-se que a sugestão ora em análise é similar à apresentada no ponto 2.6.1 e identificada como “Pensão Albufeirense” e aplica-se genericamente a argumentação aí apresentada. Assim, reitera-se que, desde que sejam salvaguardadas a qualidade arquitetónica e urbanística das soluções a propor, não se considera razoável que o uso seja “cristalizado”, principalmente se isso não for de encontro à viabilidade económica da sua exploração e, complementarmente, exista ainda o desejo de reconversão do imóvel para outros usos compatíveis com as características, quer do imóvel em si, quer da envolvente.

Proposta de Procedimento:

Face ao exposto, e conforme já referido no ponto 2.6.1, sugere-se que sejam integradas disposições regulamentares nas diversas SUOPG's que permitam a possibilidade de alteração de uso no caso das áreas classificadas como solo "urbanizado – alojamento turístico", remetendo nesse caso para as normas referentes ao solo "urbanizado consolidado". Sugere-se que esta seja uma alteração transversal à proposta de alteração do plano e não apenas confinada à SUOPG3.

2.7 Emília Rosa da Conceição Coelho (Residencial Vila Branca)



Imagem 9: Localização Residencial "Vila Branca"

Sugestão:

Na participação apresentada, sugere-se que a Pensão Residencial "Vila Branca", localizada na Rua do Ténis, n.º 4, seja classificada na planta de zonamento do PUFMCA como "Urbanizado - Alojamento Turístico Existente" em virtude de estar em funcionamento e classificado desde 1971.

Ponderação:

Analisando a questão colocada verifica-se que, de facto, a unidade referenciada não foi devidamente identificada nos estudos de caracterização e diagnóstico do PUFMCA elaborados em 2001 pelo que não lhe foi atribuída a devida classificação ao nível da planta de zonamento.

Proposta de Procedimento:

Face ao exposto, sugere-se que a sugestão apresentada seja acolhida e que a área referente à Pensão Residencial “Vila Branca” seja classificada na planta de zonamento do PUFMCA como solo “urbanizado – alojamento turístico”, passando a ser aplicáveis as disposições regulamentares constantes do artigo 139.º.

2.8 Emília Coelho Unipessoal, Lda. (Casa Mitchell)



Imagem 10: Localização Apartamentos Turísticos “Casa Mitchell”

Sugestão:

Na participação apresentada, sugere-se que a unidade de apartamentos turísticos denominada "Casa Mitchell", localizada na Rua do Ténis, n.ºs 5 e 7, seja classificada como "Urbanizado - Alojamento Turístico Existente" em virtude de existir em funcionamento há mais de 20 anos.

Ponderação:

Analisando a questão colocada verifica-se que, de facto, a unidade referenciada não foi devidamente identificada nos estudos de caracterização e diagnóstico do PUFMCA elaborados em 2001 pelo que não lhe foi atribuída a devida classificação ao nível da planta de zonamento.

Proposta de Procedimento:

Face ao exposto, sugere-se que a sugestão apresentada seja acolhida e que a área referente à unidade de Apartamentos Turísticos “Casa Mitchell” seja classificada na planta de zonamento do PUFMCA como solo “urbanizado – alojamento turístico”, passando a ser aplicáveis as disposições regulamentares constantes do artigo 139.º.

2.9 Mais Um Gabinete de Arquitectura

Sugestão:

A participação apresentada pelo “Mais Um Gabinete de Arquitectura” incide sobre um conjunto de temáticas de carácter geral. No sentido de permitir uma melhor análise das questões levantadas, apresenta-se a seguinte sistematização e síntese das mesmas:

- a) Sugere-se uma reformulação ou melhor adequação dos objetivos do plano, face à conjuntura atual, uma vez que estes foram desenvolvidos no âmbito do programa POLIS, entretanto já concluído;
- b) Sugere-se que a aplicação do plano seja flexível e adaptada à diversidade de atividades dos habitantes da área de intervenção, reconhecendo os valores que estes promovem;
- c) Sugere-se que o plano aponte soluções para as questões de prevenção e riscos sísmicos, de cheias e secas, ou de risco social;
- d) O alargamento das faixas de risco nas zonas de arriba é considerado aconselhável mas insuficiente, sugerindo a implementação de uma estratégia pró-ativa, através da programação de vistorias, protocolos de atuação, com o objetivo de identificação de riscos e ações preventivas;
- e) Sugere-se a implementação de uma estratégia de eficiência energética transversal, abrangendo, desde o edificado às questões ligadas à mobilidade;
- f) No âmbito da implementação de uma estratégia de criação de emprego, empreendedorismo, entre outros, é referido que *“quanto ao licenciamento de atividades, e às potencialidades que deveria promover, é competência que falta nesta alteração ao plano”*;

g) São apontadas críticas à estratégia de defesa do património edificado existente e salvaguarda do património arqueológico na alteração do plano;

h) É referido que *“em resumo, parecem ser necessários mais estudos e análises sobre a matéria do plano (no geral parece faltar mais conhecimento sobre o território da intervenção do plano), ponderação dos seus objetivos e da sua atualidade, que permitam e regulem as intervenções e atividades de forma sintética e liminar”*;

i) É apontado que não foram submetidos para consulta elementos sobre prazos e recursos necessários para a sua implementação, supondo que se mantêm, por conformismo, os definidos originalmente.

Ponderação:

A participação em análise expõe um conjunto de ideias e sugestões de carácter genérico e em nenhuma das questões se colocam ações concretas passíveis de ponderação e eventual acolhimento, no entanto, considera-se oportuno incluir no presente relatório um conjunto de esclarecimentos que, pese embora não resolvam cabalmente todas as questões levantadas, permitem enquadrar melhor o seu âmbito.

Face ao exposto importa esclarecer que o processo em que se inseriu o presente procedimento de discussão pública é o de alteração do PUFMCA. Este tipo de procedimento, nos termos do previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, difere de um procedimento de elaboração ou revisão exatamente por ter por base um plano vigente e neste se pretenderem introduzir modificações. O âmbito destas modificações ou alterações é determinado no momento da definição dos termos de referência, pressupondo sempre a manutenção da matriz do plano pré-existente. Nestes moldes, as alterações introduzidas não abrangem questões basilares nem estruturais do plano vigente que se mantêm globalmente válidas, ainda que já parcialmente cumpridas ou executadas. Nestes termos justifica-se não terem sido objeto de alteração componentes como os objetivos estratégicos, os estudos de caracterização e diagnóstico ou o programa de execução e financiamento, entre outros elementos que constituem o plano.

No âmbito das questões levantadas relacionada com a problemática da proteção civil, destaca-se que, pese embora a presente proposta de alteração ter incorporado elementos neste domínio, estas questões são ampla e detalhadamente desenvolvidas e atualizadas regularmente no âmbito dos Planos Municipais de Proteção Civil disponíveis para consulta em www.cm-albufeira.pt no separador “Serviços Municipais / Protecção Civil”.

Quanto às questões de índole estratégica que foram suscitadas, desde a eficiência energética, mobilidade, emprego, defesa do património ou proteção de riscos, importa destacar que um plano de urbanização é ele mesmo um instrumento de implementação de uma estratégia para um determinado território e, neste caso específico, foi precedido do plano estratégico de Albufeira, desenvolvido no âmbito do programa POLIS. Assim, independentemente das críticas que legitimamente possam ser aduzidas a essa mesma estratégia, a crítica que não pode ser feita é a de não existir. Considerando que o PU é um instrumento para a implementação de uma estratégia determinada, não é o único e, como tal, não inclui no seu âmbito a solução ou a implementação dessa mesma estratégia em todas as áreas. O PU é, numa primeira instância, um instrumento de gestão territorial que materializa o conjunto de regras e normas urbanísticas para um determinado território, em áreas que saem fora destes âmbitos, a sua eficácia é pouca ou nenhuma.

Proposta de Procedimento:

Face ao exposto, sugere-se que os esclarecimentos supra-enunciados sejam transmitidos ao participante.

3. Síntese das Alterações à Proposta de Plano Decorrentes da Discussão Pública:

Da análise e ponderação apresentada nos capítulos anteriores e das respetivas sugestões de procedimento resultam um conjunto de ações que importa sintetizar e sistematizar no sentido de obter uma visão global das alterações a introduzir na proposta de alteração ao PUFMCA decorrentes do procedimento de discussão pública.

Ao nível **regulamentar** serão efetuadas as seguintes alterações decorrentes das questões ligadas à Reabilitação Urbana:

- a) Será incluído no artigo 2.º "**Objetivos**" um ponto 2 referente ao "**enquadramento do objeto de operação de reabilitação urbana**";
- b) O "**Edifício do antigo Paço do Concelho de Albufeira**" será transferido da listagem do artigo 35.º Património a classificar para a do artigo 36.º "Edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico";
- c) Será incluído no n.º 4 do artigo 41.º Revestimentos, o termo "**rebocos espatulados**";
- d) Será alterada a redação dos n.ºs 4 e 6 do artigo 43.º "Coberturas e elementos de remate", para "**de acordo com a solução preexistente**" em vez de "de acordo com o desenho preexistente";
- e) Será alterada a redação do n.º 1 do artigo 44.º "Chaminés", para "**de acordo com a solução da chaminé preexistente**" em vez de "de acordo com o desenho da chaminé preexistente";
- f) Será alterada a alínea c) do artigo 57.º "Objetivos" da SUOPG1, acrescentando "e de sustentabilidade energética" propondo a seguinte redação: "**c) A melhoria das condições de habitabilidade e de sustentabilidade energética**";
- g) Será alterada a alínea e) do artigo 57.º "Objetivos" da SUOPG1, retirando o termo "existentes" propondo a seguinte redação: "**e) O reforço e requalificação dos equipamentos**";
- h) Será alterada a redação do n.º 8, alínea j) do artigo 61.º "Urbanizado consolidado" da SUOPG1 acrescentando "... exceto em equipamentos culturais", propondo a seguinte redação: "**j) No caso da alínea anterior só são permitidas obras em alvenaria, com os acabamentos idênticos à construção existentes, exceto em equipamentos culturais**".

- i) Será alterada a redação do n.º 9, alínea c) do artigo 61.º "Urbanizado consolidado" da SUOPG1 retirando "... sendo as respetivas guardas executadas em ferro forjado" propondo a seguinte redação: **"c) são permitidas janelas de sacada, que não deverão possuir uma saliência relativamente ao plano da fachada superior a 0,45 metros."**
- j) Será alterada a redação do n.º 12 do artigo 61.º "Urbanizado consolidado" da SUOPG1 acrescentando "... com exceção dos equipamentos culturais", propondo a seguinte redação: **"12. Para além do disposto nos números anteriores aplica-se o disposto nos artigos 41.º a 45.º, do presente Regulamento, com exceção dos equipamentos culturais"**.
- k) Será alterada a redação do n.º 3 do artigo 66.º "Âmbito", referente às infraestruturas de circulação e estacionamento da SUOPG1, acrescentando "..., Rua da Bateria e Rua Nova", propondo a seguinte redação: **"3. As infraestruturas de circulação mista são a Rua Bernardino de Sousa, Praça da República, Rua Henrique Calado, Rua Joaquim Pedro Samora, Rua da Bateria e Rua Nova"**.
- l) No âmbito das questões ligadas aos usos "restauração" e "bebidas" propõem-se as seguintes alterações regulamentares no artigo 12.º Subcategorias:
- 1 – (anterior s/ n.º)**
- 2 – No âmbito da aplicação das normas regulamentares referentes ao solo urbanizado, a referência ao uso restauração inclui estabelecimentos como pastelarias, geladarias, cafés, casas de chá ou similares, desde que não possuam equipamentos de reprodução de som, espaços para dança e não realizem eventos de música ao vivo.**
- m) Em resposta à problemática da alteração de uso nas áreas classificadas como "urbanizado – alojamento turístico" propõem-se as seguintes alterações:
- Artigo 62.º**
- 6 - É permitida a alteração de uso, sendo aplicáveis as disposições referentes ao solo urbanizado consolidado constantes do artigo 61.º do presente regulamento.
- Artigo 74.º**
- 6 - É permitida a alteração de uso, sendo aplicáveis as disposições referentes ao solo urbanizado consolidado constantes do artigo 72.º do presente regulamento.
- Artigo 86.º**
9. Em toda a SUOPG3, com exceção do quarteirão ocupado pelo "Palácio Águas", referenciado no n.º7 do presente artigo, é permitida a alteração de uso, sendo aplicáveis as disposições referentes ao solo urbanizado consolidado constantes do artigo 85.º do presente regulamento.

Artigo 94.º

6 - É permitida a alteração de uso, sendo aplicáveis as disposições referentes ao solo urbanizado consolidado constantes do artigo 93.º do presente regulamento.

Artigo 103.º

7 - É permitida a alteração de uso, sendo aplicáveis as disposições referentes ao solo urbanizado consolidado constantes do artigo 101.º do presente regulamento.

Artigo 115.º

7 - É permitida a alteração de uso, sendo aplicáveis as disposições referentes ao solo urbanizado consolidado constantes do artigo 114.º do presente regulamento.

Artigo 131.º

6. Nas áreas classificadas como alojamento turístico existente é permitida a alteração de uso, sendo aplicáveis as disposições referentes ao solo urbanizado consolidado constantes do artigo 129.º do presente regulamento.

7. Nas áreas classificadas como alojamento turístico proposto é permitida a alteração de uso, sendo aplicáveis as disposições referentes ao solo urbanizado de complemento da malha constantes do artigo 130.º do presente regulamento.

Artigo 139.º

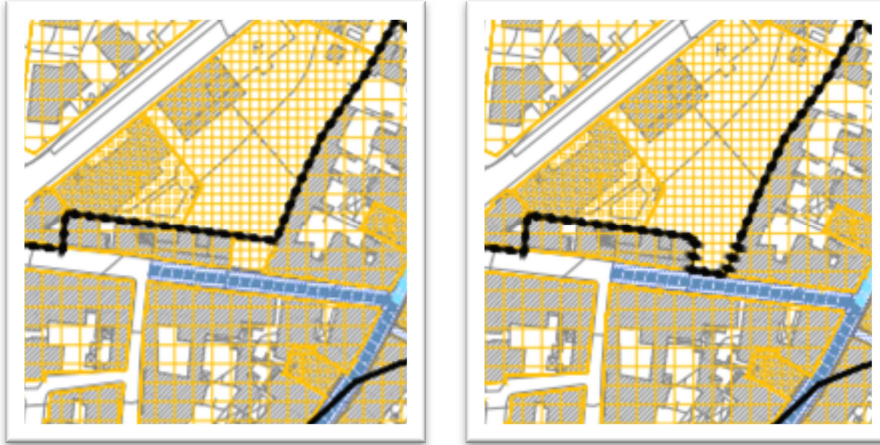
6 - É permitida a alteração de uso, sendo aplicáveis as disposições referentes ao solo urbanizado consolidado constantes do artigo 137.º do presente regulamento.

Artigo 148.º

6 - É permitida a alteração de uso, sendo aplicáveis as disposições referentes ao solo urbanizado consolidado constantes do artigo 147.º do presente regulamento.

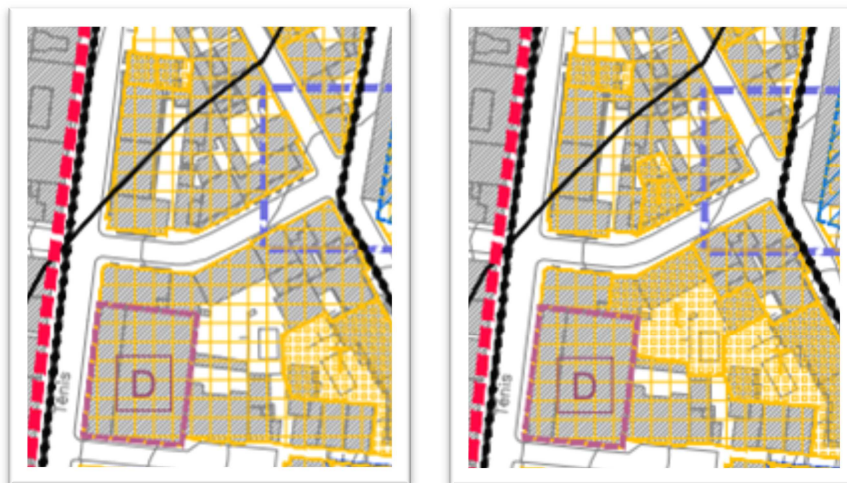
No âmbito do procedimento de discussão pública resultam as seguintes alterações à **Planta de Zonamento**:

- a) Alteração do Limite entre as SUOPG9 e SUOPG10:



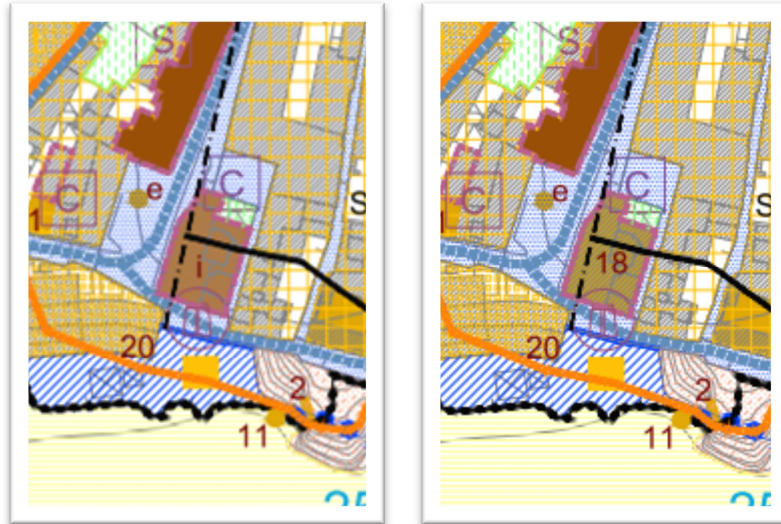
Antes / Depois da alteração

- b) Classificação das áreas identificadas da Pensão Residencial “Vila Branca” e da unidade de Apartamentos Turísticos “Casa Mitchell” como solo “urbanizado – alojamento turístico”:



Antes / Depois da alteração

- c) Alterar graficamente o "Edifício do antigo Paço do Concelho de Albufeira" e incluí-lo no conjunto de "Edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico".



Antes / Depois da alteração

4. Conclusão

O processo de discussão pública da alteração ao PUFMCA foi aberto, divulgado e participado. Do conjunto de participações recebidas resultaram melhorias à proposta final, evidenciando a utilidade e pertinência desta fase dos procedimentos de elaboração dos planos.

No conjunto das 11 participações apresentadas por 9 entidades distintas resultaram três alterações à planta de zonamento e um conjunto alargado de mais de 20 alterações à proposta de regulamento.

Das alterações introduzidas merecem especial destaque as questões ligadas aos usos de restauração e bebidas assim como a introdução da possibilidade de alteração de uso nas áreas classificadas como alojamento turístico, seguindo as disposições do solo urbanizado consolidado.

Ao nível da restauração e bebidas a problemática que se pretendeu abordar foi a questão do leque de tipos de estabelecimento associados ao uso bebidas, que abrangia desde geladarias a bares, pastelarias ou discotecas. A alteração introduzida preconiza que nas áreas onde é possível licenciar o uso restauração se possa igualmente licenciar cafés, geladarias, pastelarias ou casas de chá, enquanto nas áreas onde é permitido o uso bebidas são permitidas todas as tipologias consignadas na lei.

Face ao exposto sugere-se que a digníssima Câmara Municipal delibere concordar com as propostas de alteração apresentadas e determine a submissão da proposta de alteração do PUFMCA à Assembleia Municipal. Sugere-se igualmente que seja deliberado promover a necessária divulgação através da comunicação social e página da internet e dar conhecimento do teor do presente relatório às entidades participantes no procedimento de discussão pública.

5. Anexos

5.1 - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet)

5.2 - Participações