

MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA**Declaração n.º 12/2026/2**

Sumário: Alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

Alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira ao Plano de Gestão de Riscos de Inundações das Ribeiras do Algarve (RH8) – 2.º ciclo

José Carlos Martins Rolo, Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, declara, nos termos do artigo 121.º, n.º 1, alínea b) e n.º 3, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Câmara Municipal, de 5 de agosto de 2025, foi aprovada a alteração do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira por adaptação ao Plano de Gestão de Riscos de Inundações – 2.º ciclo da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8), publicados pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 63/2024, de 22 de abril.

A adaptação incide sobre áreas consideradas com risco potencial significativo de inundações localizadas na área de intervenção de Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, e recai sobre o regulamento e a planta de zonamento.

No regulamento, a adaptação altera o artigo 3.º (Conteúdo documental) e o artigo 10.º (Áreas de risco potencial significativo de inundações). É ainda aditado o Anexo I, intitulado “Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações”.

Na planta de zonamento é efetuado o seu desdobramento numa nova planta intitulada, “Planta de zonamento – 01-E/Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações”.

Nos termos do n.º 4 do artigo 121.º do mesmo diploma, a presente declaração foi previamente transmitida à Assembleia Municipal de Albufeira e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.

Para efeitos de eficácia, nos termos do n.º 1 e da alínea k), do n.º 4, do artigo 191.º do referido diploma, publicam-se em anexo as disposições do Regulamento alteradas, bem como a republicação integral do mesmo, e a Planta de zonamento – 01-E/Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações, conforme o n.º 8 e da alínea b).

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

25 de setembro de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, José Carlos Martins Rolo.

Deliberação

Em reunião pública, realizada em 5 de agosto de 2025, a Câmara Municipal de Albufeira deliberou por unanimidade, nos termos informados, o seguinte:

1 – Aprovar, por declaração, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT, a proposta de alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira para transposição do Plano de Gestão dos Riscos de Inundação – 2.º Ciclo;

2 – Transmitir, a referida declaração, acompanhada da presente proposta, à Assembleia Municipal de Albufeira, nos termos do n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT;

3 – Transmitir, posteriormente à Comissão do Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, nos termos do n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT;

4 – Remeter, após a concretização das diligências a que se refere o ponto anterior, a declaração para publicação e depósito, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT e da alínea k) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT;

5 – Determinar, para efeitos do previsto no n.º 2 do artigo 192.º do RJGIT a divulgação através de Boletim municipal e sítio da Internet da Câmara Municipal.

Albufeira, 25 de setembro de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, José Carlos Martins Rolo.

Alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundações das Ribeiras do Algarve (RH8) — 2.º ciclo

Regulamento

Artigo 1.º

Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Os artigos 3.º e 10.º do Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) Planta de Zonamento — 01-E/Áreas de risco potencial significativo de inundações, à escala 1/10 000.

c) [...]

2 – [...]

Artigo 10.º

Áreas de risco potencial significativo de inundações

1) A área de intervenção do PUCA é abrangida pelo Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) para a Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, encontrando-se as áreas de risco potencial significativo de inundação (ARPSI) delimitadas na Planta de Zonamento 01-E/Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações.

2) As normas que definem as condições de edificação em função do uso, classificação do solo e classe de perigosidade encontram-se estabelecidas no Anexo I ao presente Regulamento e vigoram cumulativamente com as restantes disposições do Plano, aplicando-se as mais restritivas.»

Artigo 2.º

Aditamento ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

É aditado ao Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira o Anexo I com a epígrafe “Regime de proteção e salvaguarda em áreas de risco potencial significativo de inundações”.

«ANEXO I

Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de risco potencial significativo de inundações

Artigo 1.º

Âmbito e Identificação

1 – O presente capítulo procede à integração no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) das normas do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) para a Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8), aplicáveis na área assinalada na Planta de Zonamento 01-E/ – Áreas de risco potencial significativo de inundações, nos termos do disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.

2 – As normas transpostas do PGRI, constantes do presente capítulo, vigoram cumulativamente com as do PUCA, prevalecendo as mais restritivas.

3 – As áreas de risco potencial significativo de inundações (ARPSI) a considerar compreendem as seguintes classes de perigosidade:

- a) Muito alta/Alta;
- b) Média;
- c) Baixa/Muito Baixa.

Artigo 2.º

Normas gerais aplicáveis a todas as classes de perigosidade para os potenciais usos em solo urbano e rústico nas áreas das ARPSI

Os potenciais usos em solo urbano e rústico nas áreas das ARPSI, em todas as classes de perigosidade, devem atender às seguintes orientações:

a) Potenciar, sempre que possível, o contínuo fluvial/corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização;

b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;

c) Potenciar, sempre que possível, pavimentos permeáveis;

d) Assegurar que os acessos que permitem operações de socorro e as ações de evacuação não ficam comprometidos com a intervenção a realizar;

e) Integrar o princípio de precaução no planeamento urbanístico, afastando, tanto quanto possível, as edificações das áreas sujeitas a inundações, evitando a densificação urbana de forma a reduzir a exposição aos riscos;

f) Adotar soluções construtivas que sejam mais resilientes à ação das águas avaliando os benefícios para a área a intervencionar, bem como os potenciais efeitos negativos nas áreas circundantes, avaliando, nomeadamente:

- i) Se as áreas a montante estão preparadas para acomodar os efeitos de regolfo;
- ii) Se as zonas a jusante estão preparadas para transportar ou armazenar um eventual aumento de caudais de cheia;
- iii) Se as margens opostas do rio podem acomodar o potencial aumento de caudal ou de altura de água;
- g) Destinar, preferencialmente, as áreas livres, sem uso específico, situadas no interior dos perímetros urbanos, para a criação de espaços verdes ou áreas de lazer;
- h) Planear os espaços públicos como espaços multifuncionais que minimizem situações críticas, retendo ou encaminhando as águas ou ajudando a dissipação da sua energia;
- i) Assegurar que a classe de risco associada à área a intervencionar não sobe para níveis superiores;
- j) Garantir que a alteração do uso ou morfologia do solo pela afetação de novas áreas a atividades agrícolas, a implementação de novos povoamentos florestais ou a sua reconversão, ficam restritas a áreas não ocupadas por habitats ecologicamente relevantes, devendo a localização de infraestruturas de apoio à atividade seguir as mesmas regras das edificações.

Artigo 3.º

Normas aplicáveis no caso de "Novas Edificações" em solo urbano

1 — A execução de novas edificações em solo urbano, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

- a) Assegurar que a ocupação do espaço urbano tem em consideração as características hidromorfológicas, reservando para espaços verdes a área com maior capacidade de infiltração;
- b) Potenciar a existência de estruturas verdes, sejam coberturas ajardinadas, logradouros, hortas urbanas, ou outros espaços que potenciem a infiltração e naturalização de espaços urbanos;
- c) Promover a renaturalização das margens e da área contígua, sempre que possível, adotando soluções urbanísticas que reduzam a perigosidade;
- d) Assegurar que a edificabilidade em áreas inundáveis assenta sempre no pressuposto de que a perigosidade não aumenta e que são estabelecidas medidas de forma a garantir a segurança de pessoas e bens e dos valores ambientais, não aumentando o risco;
- e) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;
- f) Incluir no registo de propriedade a referência ao risco existente.

2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

- a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;
- b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água, em situações de colmatação de espaço vazio entre edifícios existentes, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamento, praças e espaços verdes;
- c) Não é permitida a construção de caves;

d) Devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência estrutural do edificado utilizando materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;

iii) Garantam que a cota de soleira é superior à cota de cheia definida para o local, devendo o edifício ser vazado até esta cota, sendo que em casos concretos devidamente fundamentados, a APA, I. P., pode reanalisar a aplicação desta condição, por solicitação do município, desde que seja demonstrado o cumprimento dos objetivos da Diretiva Inundações, ou seja, diminuição do risco para a saúde humana, o ambiente, as atividades económicas e o património, não sendo em qualquer circunstância permitida a existência de habitações abaixo da cota de cheia definida para o local.

3 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água;

c) Não é permitida a construção de caves;

d) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iv) Incluam soluções arquitetónicas que não permitam a utilização e usufruto da volumetria edificada, na parte correspondente à que se encontra abaixo da cota que potencialmente possa estar sujeita a inundação, sendo que em casos concretos devidamente fundamentados, a APA, I. P., pode reanalisar a aplicação desta condição, por solicitação do município, desde que seja demonstrado o cumprimento dos objetivos da Diretiva Inundações, ou seja, diminuição do risco para a saúde humana, o ambiente, as atividades económicas e o património, não sendo em qualquer circunstância permitida a existência de habitações abaixo da cota de cheia definida para o local;

e) Não é permitida a construção de caves.

4 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

a) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;

b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) Não é permitida a construção de caves.

Artigo 4.º

Normas para “Reconstrução Pós catástrofe”

1 – A execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

- a) Reabilitar os espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;
- b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;
- c) Dar preferência à realocização do edificado destruído fora da zona de risco de inundação, sempre que possível;
- d) Caso se mantenha o edificado no mesmo local, deve ser verificado que não existe risco estrutural devido a potenciais pressões hidrostáticas hidrodinâmicas;
- e) Promover a renaturalização dos cursos de água artificializados recorrendo a técnicas de engenharia biofísica e privilegiando espécies autóctones características da galeria ripícola;
- f) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;
- g) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação.

2 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

- a) No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado:
 - i) Apenas são permitidas as obras de reconstrução que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;
 - ii) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;
 - iii) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;
- b) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:
 - i) Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da ARPSI;
 - ii) Caso o previsto anteriormente seja impossível, deve ser realocado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;
 - iii) No caso de ser demonstrada a impossibilidade de realocização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:
 - iii) a) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - iii) b) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;
 - c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado e, no caso de empreendimentos turísticos, deverá ser elaborado um documento de

Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes.

3 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundações, deve atender-se ao seguinte:

a) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundações;

b) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado e, no caso de empreendimentos turísticos, deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

d) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundações sem sofrer danos significativos;

f) Adotar outras medidas, estruturais ou de gestão, que permitam minimizar o risco decorrente de inundações, podendo incluir sistemas antirretorno nas redes de saneamento, criação de vias de fuga para pisos superiores, implementar medidas de autoproteção, entre outras.

4 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundações, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que as obras construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

Artigo 5.º

Normas para a “Reabilitação”

1 – A reabilitação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Potenciar a reabilitação dos espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;

b) Potenciar a transformação e ou criação de espaço de fruição pública, considerando soluções que permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e a dissipação da energia das águas;

c) Implementar sistemas de drenagem pluvial que permitam o aproveitamento do recurso água;

d) Renaturalizar os cursos de água artificializados recorrendo a soluções de engenharia biofísica;

e) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação devem permanecer transitáveis à medida que as águas sobem;

f) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundações, na situação de manutenção do edificado no mesmo espaço.

2 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

a) Nas reabilitações que impliquem a demolição do edificado degradado/em risco e posterior reconstrução, deve ser privilegiada a relocalização do edificado para área exterior à zona de risco de inundação, sempre que viável técnica, financeira e socialmente;

b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) Apenas são permitidas obras de reconstrução, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações:

i) Que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos, e sejam efetuadas no sentido contrário ao da linha de água;

ii) Em zona urbana consolidada;

iii) Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundação;

d) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea anterior, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Nos casos descritos na alínea anterior, o Município deve assegurar, no seu Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, que existem medidas para o aviso e proteção destas populações, em situações de inundações;

f) Nos empreendimentos turísticos deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

g) Os Municípios devem promover um estudo para a definição de soluções que diminuam a vulnerabilidade de pessoas e bens nestas áreas.

3 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

a) São permitidas obras de reconstrução, ampliação ou alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, devendo ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea a), desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos casos descritos na alínea anterior, o Município deve assegurar, no seu Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, que existem medidas para o aviso e proteção destas populações, em situações de inundações;

e) Nos empreendimentos turísticos deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

f) Os Municípios devem promover um estudo para a definição de soluções que diminuam a vulnerabilidade de pessoas e bens nestas áreas.

4 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que as obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;

c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea a), desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

Artigo 6.º

Normas para “Projetos de Interesse Estratégico”

1 – Na categoria “Projetos de Interesse Estratégico” (PIE) incluem-se os projetos que são relevantes para o desenvolvimento económico do município, de “Potencial Interesse Nacional” (PIN), “Projeto de Investimento para Interior” (PII).

2 – A proposta de orientações dos PIE inclui numa primeira fase a análise do projeto através de um questionário, que não se aplica aos projetos classificados como PIN:

a) A caracterização do projeto deve incluir:

i) O objetivo da intervenção;

ii) Quais os benefícios expectáveis;

iii) Qual a área de influência;

iv) A formulação de uma análise Analytic Hierarchy Process (AHP);

v) Análise comparativa custos/benefícios e potenciais danos, face a outras localizações fora das áreas de risco;

vi) Avaliação do interesse estratégico do projeto com envolvimento de todas as partes interessadas;

vii) Demonstração de que não é viável a sua implementação fora da área inundada;

viii) Outras informações relevantes, considerando o nível de perigosidade da área onde se insere o projeto;

b) Confirmado o carácter estratégico do projeto, é indispensável desenvolver um estudo hidráulico a uma escala de pormenor que conduza ao cumprimento dos princípios do PGRI em matéria de redução do risco e que demonstre que a construção não representa um agravamento do perigo a jusante ou montante da sua área de implantação;

c) No registo de propriedade tem de constar a referência ao risco existente e as conclusões do estudo hidráulico.

3 – A execução de Projetos de Interesse Estratégico, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação;

b) Potenciar, sempre que possível, uma rede contínua de espaços verdes, corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou enca-minhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização;

c) Potenciar pavimentos permeáveis na zona de intervenção;

d) Assegurar a minimização do risco de danos materiais e de poluição/contaminação nos projetos a desenvolver, devendo, por exemplo, garantir que não há arrastamento de substâncias de risco biológico, químico, radiológico ou nuclear, ou outros durante uma inundação;

e) Apresentar soluções para garantir estanquicidade do(s) edifício(s).

4 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, é interdita a execução de Projetos de Interesse Estratégico.

5 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte:

a) São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, que devem ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Deverá ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

c) Assegurar que não há aumento da altura de água e da velocidade nas vias utilizadas para evacuação em situações de emergência;

d) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

e) Demonstrar, de forma inequívoca, que o tempo entre o aviso de inundação e o pico de cheia na área a intervencionar é suficiente para a implementação das medidas de autoproteção constantes do Plano de Emergência Interno.

6 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Deverá ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

c) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.

Artigo 7.º

Normas para "Novos Edifícios sensíveis"

Em todas as classes de perigosidade é interdita a execução de novas construções da tipologia "edifícios sensíveis", definida no Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro, incluindo:

a) Hospitais, escolas, infantários, creches, ou qualquer outro edifício onde as ações de evacuação dos seus ocupantes possam ficar comprometidas;

b) Serviços de emergência, como bombeiros, polícia, ambulâncias, e outros serviços fundamentais na resposta a situações de emergência;

c) Seveso/PCIP – instalações associadas à eliminação, fabrico, tratamento ou armazenamento de substâncias perigosas.

Artigo 8.º

Normas para "Infraestruturas ligadas à água"

1 – Nos termos do PGRI, as infraestruturas ligadas à água incluem os portos, docas, cais de acostagem, estaleiros, marinas, escolas de atividades náuticas, bem como as instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em apoios e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios e Núcleos de Recreio Náutico, e ainda as infraestruturas ligadas a aquicultura e pesca.

2 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

d) Não são permitidos edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários, exceto os pertencentes a instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em Planos de Intervenção nas Praias e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios, Núcleos de Recreio Náutico e Áreas de Recreio e Lazer, devendo estes situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

3 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação, que salvaguardem a segurança de pessoas;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto significativo nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, sendo que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se devem intensificar por forma a alterar o prévio nível de perigosidade e, cumulativamente, desde que o acréscimo do índice de perigosidade seja inferior a 0,25;

c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente;

d) Os edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica e refeitórios devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

4 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não há incremento significativo do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente.

Artigo 9.º

Normas para as "Infraestruturas Territoriais"

1 – Nos termos do PGRI, para efeitos deste artigo, ao conceito de "infraestruturas territoriais" estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, acrescem os sistemas intraurbanos de transporte, tratamento e rejeição de águas residuais e pluviais.

2 – A execução de infraestruturas territoriais, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

- b) Assegurar o contínuo fluvial, das várias componentes que caracterizam o ecossistema fluvial;
- c) Assegurar, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas;
- d) Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural.

3 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

- a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;
- b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;
- c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos.

4 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

- a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;
- b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensifica;
- c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos;
- d) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

5 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

- a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;
- b) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.»

Artigo 3.º

É republicado, em anexo, o Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, com a redação atual.

Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial e enquadramento jurídico

O Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, doravante designado por PUCA, elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, tem a área de intervenção que consta das Plantas de Zonamento. O procedimento de alteração foi elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Artigo 2.º

Objetivos

O PUCA tem como objetivos:

- a) Requalificar e valorizar Albufeira como principal centro urbano-turístico do Algarve;
- b) Estruturar a Cidade do ponto de vista viário e funcional;
- c) Estabilizar a ocupação urbana;
- d) Definir o perímetro urbano na sua área intervenção, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana estabelecida;
- e) Preservar e valorizar os valores ambientais e património arqueológico e arquitetónico existentes.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 – O PUCA é constituído por:

- a) Regulamento, traduzido graficamente nas plantas referidas nas alíneas b) e c) do presente número;
- b) Plantas de Zonamento – 01, desagregadas da seguinte forma:
 - i) Planta de Zonamento – 01-A/Usos e Edificabilidade, à escala 1/ 5 000;
 - ii) Planta – 01-B/Solo Urbano de Espaços Centrais Tipo 3, à escala 1/2 500;
 - iii) Planta – 01-C/Cadastro associado ao Desenho 01-B, UOPG's em Solo Urbano de Espaço Centrais Tipo 3, à escala 1/2 500;
 - iv) Planta de Zonamento – 01 – D/Ruído, à escala 1/10 000.
 - v) Planta de Zonamento – 01-E/Áreas de risco potencial significativo de inundações, à escala 1/10 000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1/10 000.

2 – O PUCA é acompanhado de:

- a) Relatório, que inclui os mapas de ruído e análise da conformidade do perímetro urbano com PROT Algarve;
- b) Relatório Ambiental;
- c) Planta de Enquadramento, à escala 1/10 000;
- d) Planta da Situação Existente, à escala 1/10 000;
- e) Planta de Infraestruturas de Saneamento, à escala 1/10 000;
- f) Planta de Infraestruturas de Abastecimento de Água – cadastro, à escala 1/10 000;
- g) Planta da Rede Viária – à escala 1/10 000;
- h) Planta de Infraestruturas Elétricas – à escala 1/10 000;
- i) Planta dos Circuitos de Recolha de Resíduos Sólidos – à escala 1/10 000;
- j) Planta de Estrutura Ecológica – à escala 1/10 000;

- l) Planta de Equipamentos e Infraestruturas – à escala 1/10 000;
- m) Planta de Proteção Civil – à escala 1/10 000;
- n) Carta de Riscos, desdobrada em 9 desenhos, do 13.1 ao 13.9 – à escala 1/10 000;
- o) Carta Arqueológica, à escala 1/10 000;
- p) Relatório com a indicação das licenças ou autorizações emitidas e das informações prévias em vigor;
- q) Extratos dos regulamentos e das plantas de ordenamento, de zonamento e de condicionantes do Plano Diretor Municipal de Albufeira e do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau – Vilamoura;
- r) Programa, contendo as disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;
- s) Fichas dos Alvarás de Loteamento em vigor na área do PUCA;
- t) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

Artigo 4.º

Definições

O PUCA adota as definições contidas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

Artigo 5.º

Vinculação

1 – O PUCA vincula as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, as sociedades cooperativas e os particulares, com salvaguarda dos direitos legalmente constituídos e das regras aplicáveis às edificações existentes.

2 – *(Revogado.)*

3 – *(Revogado.)*

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos

Artigo 6.º

Servidões e restrições

1 – As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública estão assinaladas na Planta de Condicionantes e são as que seguidamente se indicam:

- a) Condicionantes naturais:
 - i) Domínio Hídrico – Linhas de água;
 - ii) Domínio Público Marítimo – Margem da Água do Mar;
 - iii) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- b) Edifícios escolares;

- c) Rede viária:
 - i) Rede rodoviária nacional;
 - ii) Rede rodoviária municipal;
- d) Rede de águas:
 - i) Condução adutora;
 - ii) Depósitos de água;
- e) Rede de eletricidade:
 - i) Linhas de média e de alta tensão;
- f) Rede de esgotos
 - i) Estação elevatória;
 - ii) Estação de tratamento de águas residuais (ETAR);
- g) Cartografia e planeamento:
 - i) Marcos geodésicos;
 - h) Faróis e outros sinais marítimos:
 - i) Farolim da Baleeira;
 - ii) Outras restrições:
- i) Vestígios arqueológicos.

Artigo 7.º

Regime

A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do PUCA que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III

Zonamento

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 8.º

Vestígios arqueológicos e áreas de sensibilidade patrimonial

1 – Os vestígios arqueológicos são espaço cultural onde deve ser privilegiada a proteção, conservação e, se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos nele existentes e onde qualquer edificação ou modificação de solos fica condicionada à realização prévia de trabalhos arqueológicos, históricos e/ou etnográficos.

2 – Foram identificados os vestígios arqueológicos que constam da Planta de Condicionantes, mencionados no Relatório do Plano e na Carta Arqueológica.

3 – Para a área do PUCA são definidas áreas de sensibilidade patrimonial, de acordo com os estudos elaborados pelos serviços municipais tecnicamente habilitados para o efeito, após consulta da entidade de tutela.

4 – Operações urbanísticas que incidam em vestígios arqueológicos, nas áreas de sensibilidade patrimonial e que impliquem alterações da topografia original do terreno em áreas superiores a 0,5 ha, ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) Realização de sondagens arqueológicas, nas áreas de sensibilidade patrimonial;
- b) Acompanhamento arqueológico, nas restantes situações;
- c) O processo de aprovação das operações urbanísticas deve ser objeto de um parecer sobre a componente arqueológica, de acordo com o estabelecido na legislação aplicável;
- d) Quaisquer trabalhos arqueológicos processam-se de acordo com a legislação vigente;
- e) Do resultado das intervenções arqueológicas, poderão eventualmente resultar alterações às operações urbanísticas, de modo a que seja possível preservar ou musealizar os achados.

5 – As operações urbanísticas onde se verifique o aparecimento de vestígios arqueológicos, ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) Suspensão imediata dos trabalhos e comunicação da ocorrência à autarquia e à entidade de tutela;
- b) Suspensão da contagem do prazo de validade das licenças ou das admissões de comunicação prévia de operações urbanísticas;
- c) A retoma dos trabalhos fica dependente da emissão de parecer relativo à componente arqueológica a emitir pela entidade legalmente competente para o efeito;
- d) Ao disposto nas alíneas d) e e) do número anterior.

Artigo 9.º

Riscos e Proteção Civil

1 – Os riscos de origem natural e de origem humana identificados na área do PUCA, a sua caracterização bem como as ações estratégicas a desenvolver para a sua mitigação, encontram-se indicadas no Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Albufeira e nos demais Planos estratégicos e especiais de nível nacional, regional e distrital que integram a gestão de risco com incidência na área do PUCA.

2 – Devem ser implementadas as medidas de mitigação referidas no Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Albufeira para cada ocorrência, bem como as demais disposições definidas em planos e na legislação aplicável, nomeadamente no que se refere ao licenciamento de construções em zonas onde é provável haver liquefação do solos ou amplificação do sinal sísmico, zonas essas a determinar por estudo geotécnico específico, cujo extrato, quando disponível, deve fazer parte do projeto de estabilidade, nos termos do previsto no REBAP (Regulamento de Estruturas e Betão Armado e Pré-esforçado) e RSA (Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes)."

Artigo 10.º

Áreas de risco potencial significativo de inundações

1 – A área de intervenção do PUCA é abrangida pelo Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) para a Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, encontrando-se as áreas de risco potencial significativo de inundação (ARPSI) delimitadas na Planta de Zonamento 01-E/Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações.

2 – As normas que definem as condições de edificação em função do uso, classificação do solo e classe de perigosidade encontram-se estabelecidas no Anexo I ao presente Regulamento e vigoram cumulativamente com as restantes disposições do Plano, aplicando-se as mais restritivas.

Artigo 11.º

Salvaguarda dos recursos hídricos subterrâneos

1 – A realização de qualquer obra que implique escavação de profundidade superior a 1 metro, tem que ser antecedida de um inventário das captações de água subterrânea existentes numa área circundante com raio 100 metros e da medição do nível piezométrico, o qual será igualmente determinado no estudo de prospeção geotécnica.

2 – Sempre que a realização de obras de construção implique a necessidade de efetuar bombagens de água subterrânea, deverá ser revisto o respetivo projeto bem como as técnicas de construção a utilizar, de modo a limitar, ao mínimo, as extrações de água subterrânea, a fim de que o impacte sobre os recursos hídricos subterrâneos e as captações particulares seja reduzido.

Artigo 12.º

Faixas de proteção à arriba

1 – São consideradas as seguintes faixas de proteção à arriba, medidas a partir do bordo superior para terra e graficamente delimitadas na Planta de Zonamento – Usos e Edificabilidade:

- a) Faixa de risco máximo para terra;
- b) Faixa de proteção para terra.

2 – A ocupação das faixas de risco e de proteção fica obrigatoriamente sujeita à apresentação pelos interessados, caso a caso, de comprovativo das condições de segurança exigíveis à realização de ações de consolidação, definidas através de estudos específicos e projetos aprovados, com vista a garantir essas mesmas condições.

3 – A utilização da faixa de risco máximo para terra, para além do disposto no número anterior, deve obedecer às seguintes condições:

- a) Regularização da drenagem pluvial, de forma a minimizar os efeitos da erosão sobre as arribas;
- b) Interdição de rega intensiva e da infiltração de águas residuais.

4 – Os condicionamentos estabelecidos no número anterior não são aplicáveis, quando:

- a) Tenham sido executadas ações de consolidação das praias ou arribas;
- b) A altura das arribas não ultrapassar os 4 metros;
- c) Existam estudos específicos que garantam que se encontrarem asseguradas as condições de segurança exigidas para os usos e ocupações pretendidos, ou que tenham sido executadas ações por eles definidos, com vista a garantir essas condições, nomeadamente nas áreas de instabilidade associadas à exumação do endocarso.

5 – As dimensões das faixas de risco máximo para terra e de proteção para terra são aferidas em função de conclusões obtidas através de estudos técnicos e científicos concretos, que se refiram aos aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos das arribas.

Artigo 13.º

Habitação a custos controlados e habitação social

1 – O PUCA contempla a promoção de habitação a custos controlados nos terrenos abrangidos pelas UOPG 04, 05, 06 e 07 conforme previsto, respetivamente, nos artigos 52.º, 53.º, 54.º e 55.º do presente regulamento.

2 – A imposição de construção de fogos a custos controlados e de habitação social é definida no âmbito da política de habitação municipal.

Artigo 14.º

Ruído

1 – O PUCA classifica, para efeitos do Regulamento Geral do Ruído, a sua área de intervenção como Zona Mista.

2 – As operações urbanísticas a desenvolver no interior do PUCA ficam sujeitas ao regime previsto na legislação em vigor para o ruído.

3 – As zonas do PUCA com ocupação sensível exposta a ruído ambiente exterior que exceda os limites fixados na legislação em vigor para Zonas Mistadas, ficam sujeitas, sem prejuízo dos usos previstos no PUCA, às disposições do Plano Municipal de Redução do Ruído.

Artigo 14.º-A

Loteamentos Urbanos

1 – As operações de loteamento devem considerar as características morfológicas e tipológicas das frentes urbanas contíguas, e prever o remate e a articulação com a malha urbana preexistente, contribuindo para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística;

2 – As operações de loteamento são admitidas desde que a parcela a lotear confine com um arruamento público, ou preveja a criação de novos arruamentos por forma a que todos os lotes confinem com um arruamento público;

3 – Nas operações de loteamento a edificabilidade é determinada em conformidade com os parâmetros previstos nas categorias ou subcategorias de espaço delimitadas.

4 – As operações urbanísticas de alteração de loteamento deverão cumprir o estabelecido nos números anteriores. Poderá considerar-se como valor máximo de edificabilidade, a constante no alvará em vigor ou decorrente de compromissos urbanísticos válidos, caso esta seja superior aos valores resultantes da aplicação do ponto 3 do presente artigo.

5 – As edificações a realizar em áreas abrangidas por alvarás de loteamento devem cumprir os parâmetros e condições contidas nos respetivos alvarás em vigor. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis correspondem aos conceitos vigentes no ato da sua aprovação.

Artigo 14.º-B

Estacionamento

1 – O estacionamento é constituído pelo espaço destinado a estacionamento automóvel, de motos e velocípedes, compreendendo as seguintes tipologias:

- a) Estacionamento marginal à via;
- b) Estacionamento de superfície;
- c) Estacionamento em estrutura edificada.

2 – Os parâmetros mínimos de estacionamento aplicáveis na área do PUCA são os indicados no quadro seguinte:

Habitação em moradia unifamiliar	1 lugar/fogo com a.c. < 100 m ² 2 lugares/fogo com a.c. entre 100 e 250 m ² 3 lugares/fogo com a.c. > 250 m ² Em loteamento o número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público	
Habitação Coletiva	1 lugar/fogo T0 e T1 2 lugares/fogo T2 e T3 3 lugares/fogo >= T4 O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público	
Comércio; serviços; Restauração; bebidas	1 lugar/30 m ² a.c. para establ.< 1000 m ² 1 lugar/25 m ² a.c. para establ. de 1000 m ² a 2500 m ² a.c. 1 lugar/15 m ² a.c. para establ. > 2500 m ² a.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/2000 m ² a.c.	
Indústria e ou armazéns	1 lugar/75 m ² a.c. ind./armaz. Pesados: 1 lugar/500 m ² a.c. ind./armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público	
Empreendimentos Turísticos	Estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas – 1 lugar/ 3 unidades de alojamento e cumulativamente 1 lugar de estacionamento para autocarros/ 50 unidades de alojamento; Estabelecimentos hoteleiros de 1 a 3 estrelas – 1 lugar/ 6 unidades de alojamento; Outros empreendimentos turísticos – Conforme Portaria n.º 309/2015, de 25/09, reificada pela declaração de retificação n.º 49/2015, de 02/11, ou legislação que a substitua.	

3 – Os estacionamentos públicos referidos no n.º 2 do presente artigo estão ainda sujeitos às seguintes regras:

- a) Arborização obrigatória, na proporção mínima de 1 árvore por cada 4 lugares de estacionamento para automóveis;
- b) Tipos de pavimento: asfalto, calçada; ou outro de adequado comportamento;
- c) Criação de áreas individualizadas destinadas ao estacionamento de motociclos e velocípedes, na proporção de 1 lugar por cada 5 lugares de estacionamento para automóveis;
- d) Dimensões mínimas para lugares de estacionamento de automóveis: 2,4 m (largura) e 4,8 m (comprimento);
- e) Dimensões mínimas para lugares de estacionamento de motociclos/velocípedes: 1,2 m (largura) e 2,4 m (comprimento).

4 – Quando não seja possível cumprir os parâmetros dispostos nos números anteriores, por razões físicas ou técnicas devidamente justificadas, pode ser admitida uma dotação de estacionamento inferior a aferir pela entidade licenciadora.

5 – As áreas de construção para estacionamento (AC est.) em estrutura edificada encerrada acrescem aos valores resultantes do índice de utilização do solo previstos nas respetivas categorias de espaços.

Artigo 14.º-C

Afastamentos e acessos às vias

1 – Deverão ser observados os seguintes afastamentos mínimos às vias estruturantes, principais e locais:

a) Nas vias estruturantes e nas vias principais:

i) Os muros de vedação deverão alinhar pelo limite interno do passeio existente contíguo, ou em caso de inexistência, pelos muros licenciados dos prédios contíguos;

ii) As edificações deverão respeitar um afastamento mínimo de 12 m ao eixo do caminho público ou, no caso da via possuir quatro faixas de rodagem, o referido afastamento deverá ser medido ao eixo das duas faixas de rodagem contíguas;

iii) Poderão ser aceites outros alinhamentos segundo estudos de planos de fachadas existentes ou programados;

b) Nas vias locais:

i) Os muros de vedação deverão alinhar pelo limite interno do passeio existente contíguo, ou em caso de inexistência, pelos muros licenciados dos prédios contíguos, ou segundo o alinhamento de vias programadas;

ii) As edificações deverão respeitar um afastamento mínimo de 8 m ao eixo do caminho público;

iii) Poderão ser aceites outros alinhamentos segundo estudos de planos de fachadas existentes ou programados.

2 – Deverão ser respeitadas as seguintes condições nos acessos à via pública:

a) Nas vias estruturantes e principais, o acesso automóvel e às garagens, não pode ser efetuado diretamente, devendo ser criadas vias de serviço para esse efeito;

b) Nas vias locais os acessos deverão ser sinalizados.

Artigo 15.º

Classificação de solos

O PUCA é constituído por solo rústico e solo urbano.

Artigo 16.º

Qualificação do solo

1 – O solo rústico é composto pela categoria de Espaços Naturais e Paisagísticos.

2 – O solo urbano integra as seguintes categorias:

a) Espaços Habitacionais;

b) Espaços Centrais;

- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) Espaços de Uso Especial:
- i) Espaços Turísticos;
- ii) Espaços de Equipamentos;
- iii) Espaços de Infraestruturas Estruturantes;
- e) Espaços Verdes – Estrutura Ecológica Municipal.

3 – O conjunto das categorias do solo urbano referidas no número anterior define o perímetro urbano na área do PUCA, que se encontra delimitado na Planta de Zonamento – 01A

SECÇÃO II

Solo Rústico

Artigo 17.º

Caracterização

O Solo Rústico representado no PUCA integra a categoria de solo Espaços Naturais e Paisagísticos constituídos por áreas naturais de grande sensibilidade ambiental da orla costeira, nomeadamente: arribas ou falésias, praias, leito de cursos de água, zonas ameaçadas pelas cheias e áreas adjacentes, bem como infraestruturas portuárias, que se encontram total ou parcialmente incluídas na Reserva Ecológica Nacional e/ou abrangidas pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira.

Artigo 18.º

Regime

1 – No Solo Rústico – Espaços Naturais e Paisagísticos são interditas as seguintes ações:

a) Abertura ou consolidação de vias de acesso automóvel ou de áreas de estacionamento, salvo se se destinarem a serviços de segurança, de emergência ou a serviços de apoio e manutenção da orla costeira;

b) Novas construções, incluindo piscinas, terraços ou outras superfícies impermeabilizadas ainda que afetas a edifícios residenciais, hoteleiros ou turísticos ou a equipamentos desportivos;

c) Construção de depósitos de água elevados para abastecimento público;

d) Instalação de painéis publicitários;

e) Instalação de campos de golfe ou de qualquer outra atividade que envolva regas intensivas.

2 – Constituem exceção ao disposto no número anterior as seguintes ações:

a) Alteração, reconstrução e conservação de edifícios licenciados destinados a habitação, empreendimentos e atividades turísticas, estabelecimentos de restauração e de bebidas e a equipamentos coletivos, nos casos e nas condições que forem considerados compatíveis com a manutenção do uso dominante do espaço natural;

b) Instalação, em edifícios existentes, de empreendimentos e atividades turísticas, de estabelecimentos de restauração e de bebidas ou de equipamentos coletivos;

c) Construção de apoios de praia e equipamentos exclusivamente a eles associados e apoios recreativos;

- d) Construção de instalações e infraestruturas associadas à pesca e recreio náutico;
 - e) Construção de percursos de peões, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição pública dos espaços naturais;
 - f) Abertura e consolidação de vias de acesso automóvel ou áreas de estacionamento diretamente associado às praias ou infraestruturas portuárias de pesca ou recreio;
 - g) Consolidação de vias de acesso automóvel a construções licenciadas existentes, salvo se daí advierem impactes que sejam considerados inaceitáveis e incompatíveis com a proteção do espaço natural;
 - h) Instalação de equipamentos desportivos e recreativos de ar livre que não impliquem impermeabilização do terreno.
- 3 – As ações referidas nos números anteriores encontram -se condicionadas pelas disposições do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

SECÇÃO III

Solo Urbano

Artigo 19.º

Caracterização

O solo urbano (SU) compreende o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e os solos afetos à estrutura ecológica, necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

Artigo 20.º

Equipamentos e usos de interesse público

No SU, para além dos usos estabelecidos para cada subcategoria de espaço, são sempre permitidos equipamentos bem como os usos reconhecidos de interesse público municipal ou supramunicipal.

Artigo 21.º

Categorias e Subcategorias de solo

Para efeitos de zonamento, o SU integra as seguintes categorias e subcategorias de solo delimitadas na Planta de Zonamento:

Espaços Habitacionais (SUEH), que integra as seguintes áreas:

Tipo 1 (SUEH-T1);

Tipo 2 (SUEH-T2);

Tipo 3 (SUEH-T3);

Tipo 4 (SUEH-T4).

Espaços Centrais (SUEC), que integra as seguintes áreas:

Tipo 1 (SUEC-T1):

A (SUEC-T1A);

B (SUEC-T1B);

C (SUEC-T1C);
D (SUEC-T1D);
E (SUEC-T1E);
Tipo 2 (SUEC-T2);
Tipo 3 (SUEC-T3);
Integrado em Plano de Pormenor (SUEC-PP).
Espaços de Atividades Económicas (SUEAE):
Tipo 1 (SUEAE-T1);
Tipo 2 (SUEAE-T2);
Espaços de Uso Especial (SUEUE):
Espaços Turísticos (SUEUE-ET):
Tipo 1 (SUEUE-ET-T1);
Tipo 2 (SUEUE-ET-T2).
Espaços de Equipamentos (SUEUE-EE):
Existentes;
Propostos;
Espaços de Infraestruturas Estruturantes;
Infraestruturas gerais;
Infraestruturas de Circulação e Estacionamento;
Espaços Verdes – Estrutura Ecológica Municipal;
Áreas Verdes de Proteção e Valorização Ambiental;
Parque Urbano de Santa Eulália e da Oura;
Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico e Lazer.

SUBSECÇÃO I

(Revogada.)

Artigo 22.º

(Revogado.)

SUBSECÇÃO II

(Revogada.)

Artigo 23.º

(Revogado.)

Artigo 24.º

(Revogado.)

SUBSECÇÃO III

Solo Urbano (SU) – Espaços Habitacionais, Espaços Centrais, Espaços de Atividades Económicas, Espaços de Uso Especial

Artigo 25.º

SU Espaços Habitacionais (SUEH)

1 – O SUEH integra espaços quase exclusivamente ocupados por habitação, abrangendo pontualmente locais ocupados por serviços, comércio, restauração, bebidas e equipamentos.

2 – O SUEH integra as seguintes áreas:

- a) Tipo 1 (SUEH-T1);
- b) Tipo 2 (SUEH-T2);
- c) Tipo 3 (SUEH-T3);
- d) Tipo 4 (SUEH-T4).

3 – O SUEH está sujeito às seguintes regras gerais:

- a) Afastamentos e acessos às vias – em conformidade com o disposto no artigo 14.º-C do presente regulamento;
- b) Estacionamento – em conformidade com o disposto no artigo 14.º-B do presente regulamento;
- c) Nas operações de loteamento, nas operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou de impacte relevante, a dimensão mínima dos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva será de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março ou legislação que a substitua.

4 – O SUEH-T1 está sujeito às seguintes disposições:

- a) Operações urbanísticas permitidas: Operações de loteamento, respetivas obras de urbanização e subsequentes obras de edificação.
- b) Uso permitido: habitação;
- c) Dimensão mínima do lote: 500 m²;
- d) Índice de ocupação do solo: 0,40;
- e) Índice de utilização do solo: 0.65;
- f) Índice de impermeabilização: 0.80;
- g) Afastamentos mínimos: 5 m lateral, e 6 m posterior;
- h) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos;
- i) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1 piso;
- j) Número máximo de fogos por lote: 1.

5 – O SUEH -T2 está sujeito às seguintes disposições:

- a) Operações urbanísticas permitidas: Todo o tipo exceto obras de ampliação;
- b) Usos permitidos: Habitação. São ainda permitidas alterações entre os usos existentes de comércio, serviços, restauração, bebidas e equipamentos de todo o tipo no r/chão. Não é permitida a alteração de uso de habitação para outros usos.
- c) Não é permitido o aumento da área de construção, do número de fogos e do número de pisos.
- d) Para efeitos de demolição e nova construção poderão considerar-se como máximos os parâmetros anteriormente licenciados.
- e) Deverá ser mantida a linguagem arquitetónica dominante;
- f) A realização de operações urbanísticas não previstas nas alíneas anteriores, estão sujeitas à elaboração de plano municipal de ordenamento do território.

6 – O SUEH-T3 está sujeito às seguintes disposições:

- a) Operações urbanísticas permitidas: Todo o tipo;
- b) Usos permitidos: Habitação. São ainda permitidas alterações entre os usos existentes de comércio, serviços, restauração, bebidas e equipamentos no r/chão. Não é permitida a alteração de uso de habitação para outros usos;
- c) Índice de ocupação do solo: 0,40;
- d) Índice de utilização do solo: 0,65;
- e) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos para moradias unifamiliares e 3 pisos para outros tipos de edifício;
- f) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 2 pisos.

7 – O SUEH-T4 é constituído por parcelas com deficiente infraestruturização e desarticuladas da malha urbana envolvente, que têm uma localização estratégica para a estabilização e contenção do perímetro urbano, encontrando -se sujeito às seguintes condicionantes:

- a) O SUEH-T4 admite os usos habitação, empreendimentos turísticos, comércio, serviços, restauração, bebidas e equipamentos;
- b) O SUEH-T4 é composto pelas seguintes UOPG:
 - i) UOPG 01;
 - ii) UOPG 02;
 - iii) UOPG 03;
- c) A área das UOPG poderá ser objeto de Plano de Pormenor tendo como termos de referência o definido nos artigos 50.º e 51.º do presente regulamento;
- d) No SUEH-T4, até à aprovação do Plano de Pormenor referido no número anterior, são aplicáveis às parcelas os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 50.º e 51.º do presente regulamento, devendo ser integradas as soluções viárias indicadas na Planta de Zonamento 01-A, em propostas a aferir pela entidade licenciadora.

Artigo 26.º

SU Espaços Centrais (SUEC)

1 – O SUEC integra espaços destinados a habitação e empreendimentos turísticos, bem como locais ocupados por serviços, comércio, restauração, bebidas e equipamentos.

2 – O SUEC integra as seguintes áreas:

- a) Tipo 1 (SUEC-T1);
- b) Tipo 2 (SUEC-T2);
- c) Tipo 3 (SUEC-T3);
- d) Plano de Pormenor (SUEC-PP).

3 – O SUEC está sujeito às seguintes regras gerais:

a) Afastamentos e acessos às vias – em conformidade com o disposto no artigo 14.º-C do presente regulamento;

b) Estacionamento – em conformidade com o disposto no artigo 14.º-B do presente regulamento, sem prejuízo do disposto nos números seguintes;

c) Nas operações de loteamento e edifícios com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou de impacte relevante a dimensão mínima dos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva será de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março ou legislação que a substitua.

4 – O SUEC-T1 está sujeito às seguintes disposições gerais:

a) Operações urbanísticas permitidas: Todo o tipo;

b) Usos permitidos: habitação, empreendimentos turísticos, serviços, comércio, restauração, bebidas e equipamentos de todo o tipo:

i) Nos edifícios de uso misto que integre habitação os usos: comércio; serviços; restauração; bebidas e equipamentos só podem localizar-se nos dois primeiros pisos do edifício, de acordo com as seguintes disposições;

ii) A ocupação do segundo piso esteja associada ao estabelecimento no piso térreo;

iii) Quando tenham acesso independente dos espaços destinados a uso habitacional;

c) Índice de ocupação do solo: 0,40;

d) Índice de utilização do solo: 0,65, acrescido de 0,30 exclusivamente para varandas abertas;

e) Índice de impermeabilização: 0,80;

f) O SUEC-T1 subdivide-se nos seguintes tipos:

i) SUEC-T1A:

a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos para moradia unifamiliar e 4 pisos para outros tipos de edifício;

b) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 2 pisos;

ii) SUEC-T1B:

a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos para moradia unifamiliar e 3 pisos para outros tipos de edifício;

b) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 2 pisos;

iii) SUEC-T1C:

a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 4 pisos.

b) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 3 pisos;

c) Para além do disposto na b) do n.º 3 do presente artigo, o edifício deve enquadrar um parque de estacionamento público, em cave, com a capacidade mínima de 300 lugares, cujo valor monetário será concertado com o valor monetário das áreas de cedências para espaços verdes e equipamento e das taxas de reforço de infraestruturas, a que houver lugar, nas seguintes condições:

(a) Ser funcionalmente autónomo do restante edifício;

(b) Constituir uma fração autónoma, a qual será de cedência ao domínio privado do município;

d) A área de construção máxima permitida corresponde ao somatório da aplicação do índice de utilização do solo previsto na alínea d) do n.º 4 do presente artigo acrescido do valor equivalente à área da fração destinada a estacionamento público de cedência;

iv) SUEC-T1D:

a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos;

b) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 2 pisos;

v) SUEC-T1E:

a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos para moradia unifamiliar e 4 pisos para outros tipos de edifício, mais um para atividades económicas diversas ao nível térreo;

b) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 3 pisos;

c) A área a ceder para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, rede viária e estacionamento será de 15.200 m², ou o previsto no ponto c. e d. do ponto iii (SUEC-T1C), alínea f) do n.º 4 do presente artigo;

d) Deverá ser ponderada a solução viária indicada na Planta de Zonamento 01A;

e) As áreas destinadas exclusivamente a estacionamento em cave acrescem ao valor do índice de utilização do solo e do índice de ocupação do solo para esta categoria.

5 – O SUEC-T2 fica sujeito às seguintes disposições:

a) Operações urbanísticas permitidas: Todo o tipo;

b) Usos permitidos: habitação, empreendimentos turísticos, serviços, comércio, restauração, bebidas e equipamentos de todo o tipo:

i) Nos edifícios de uso misto que integre habitação os usos: comércio, serviços, restauração, bebidas e equipamentos só podem localizar-se nos dois primeiros pisos do edifício, de acordo com as seguintes disposições;

ii) A ocupação do segundo piso esteja associada ao estabelecimento no piso térreo;

iii) Quando tenham acesso independente dos espaços destinados a uso habitacional;

c) Índice de ocupação do solo: 0,40;

d) Índice de utilização do solo: 0,65 acrescido de 0,30 exclusivamente para varandas abertas;

e) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos para moradia unifamiliar e 4 pisos para outros tipos de edifício;

f) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 3 pisos.

6 – O SUEC-T3 é caracterizado por abranger áreas parcialmente infraestruturadas e expectantes com uma localização central na cidade envolvidas por áreas urbanizadas consolidadas, constituindo ruturas na estrutura urbana, dificultando articulação entre as várias zonas da cidade e originando zonas

problemáticas em termos de segurança, pelo que devem ser objeto de desenvolvimento urbanístico integrado:

a) O SUEC-T3 tem como objetivos a estruturação da malha urbana para fins predominantemente habitacionais, compreendendo a rede viária, a criação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva;

b) O SUEC-T3 deve integrar áreas destinadas a comércio, serviços, restauração, bebidas, podendo também prever áreas destinadas a outros usos compatíveis;

c) O SUEC-T3 é composto por:

i) UOPG 04;

ii) UOPG 05;

iii) UOPG 06;

iv) UOPG 07;

d) As operações urbanísticas estão sujeitas ao disposto para cada UOPG e são efetuadas no âmbito de uma ou de várias unidades de execução, em conformidade com os termos de referência previstos nos artigos 52.º a 55.º do presente regulamento;

e) Compete à Câmara Municipal de Albufeira deliberar sobre a necessidade de enquadrar as unidades de execução num Plano Municipal de Ordenamento do Território;

f) As soluções constantes no PUCA poderão ser objeto de alteração mediante a elaboração de Plano de Pormenor ou unidades de execução.

7 – No SUEC-PP mantém-se integralmente em vigor o Plano de Pormenor do Porto de Recreio de Albufeira, ratificado através da Portaria n.º 779/99, de 6 de agosto, alterado pela Deliberação n.º 205/2008 publicada no *Diário da República*, 2.ª série, parte H, de 24 de janeiro de 2008, e alterado por adaptação e retificação pela Declaração de Retificação n.º 1812/2009, de 29 de julho.

Artigo 27.º

SU Espaços de Atividades Económicas (SUEAE)

1 – O SUEAE integra espaços destinados a habitação, empreendimentos turísticos, comércio e serviços, restauração, bebidas com/sem espaço de dança, animação e equipamentos de todo o tipo.

2 – O SUEAE integra as seguintes subcategorias:

a) Tipo 1 (SUEAE -T1);

b) Tipo 2 (SUEAE -T2).

3 – O SUEAE está sujeito às seguintes regras gerais:

a) Afastamentos e acessos às vias – em conformidade com o disposto no artigo 14.º-C do presente regulamento;

b) Estacionamento – em conformidade com o disposto no artigo 14.º-B do presente regulamento, sem prejuízo do disposto nos números seguintes;

c) Nas operações de loteamento, nas operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento e de impacte relevante, a dimensão mínima dos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março ou legislação que a substitua.

4 – O SUEAE -T1 está sujeito às seguintes disposições:

- a) Operações urbanísticas permitidas: Todo o tipo;
- b) Usos permitidos: habitação, empreendimentos turísticos, serviços, comércio, restauração, bebidas, com ou sem espaço de dança e equipamentos de todo o tipo;
- c) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 5 pisos sendo que o último piso não poderá ocupar mais do que 50 % da área do piso imediatamente inferior;
- d) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 3 pisos;
- e) Para além do disposto na b) do n.º 3 do presente artigo, o edifício deve enquadrar um parque de estacionamento público, em cave, com a capacidade mínima de 150 lugares, cujo valor monetário será concertado com o valor monetário das áreas de cedências para espaços verdes e equipamento e das taxas de reforço de infraestruturas, a que houver lugar, nas seguintes condições:
 - i) Ser funcionalmente autónomo do restante edifício;
 - ii) Constituir uma fração autónoma, a qual será de cedência ao domínio privado do município;
- f) A área de construção máxima permitida corresponde ao somatório da aplicação do índice de utilização do solo previsto na alínea c) do n.º 5 do presente artigo acrescido do valor equivalente à área da fração destinada a estacionamento público de cedência.

5 – O SUEAE-T2 está sujeito às seguintes disposições:

- a) Operações urbanísticas permitidas: Todo o tipo;
- b) Usos permitidos: empreendimentos turísticos, serviços, comércio, restauração, bebidas, com ou sem espaço de dança, animação e equipamentos, não sendo permitido o uso habitacional, que apenas se pode manter nas edificações já existentes para esse fim.
- c) Índice de utilização do solo: 1,15, acrescido de 0,30 exclusivamente para varandas abertas.
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 3 pisos;
- e) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 2 pisos;
- f) Altura da Fachada: 8,7 m;
- g) Alinhamento da fachada frontal: pelo alinhamento das edificações confinantes ou por estudo de plano frontal de fachadas realizado pela câmara.

Artigo 28.º

SU Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos (SUEUE-ET)

1 – O SUEUE-ET destina-se exclusivamente a empreendimentos turísticos e integra as seguintes subcategorias:

- a) Tipo 1 (SUEUE-ET-T1);
- b) Tipo 2 (SUEUE-ET-T2).

2 – SUEUE-ET-T1:

- a) São permitidos empreendimentos turísticos com exceção de parques de campismo e/ou caravanismo;
- b) Das obras e intervenções não pode resultar o aumento do número de pisos, da área bruta de construção, da área de implantação e da área de impermeabilização, sem prejuízo do disposto na alínea c);

c) É permitido o aumento dos parâmetros citados na alínea anterior, até ao máximo de 3 %, quando decorra de operações urbanísticas destinadas exclusivamente à requalificação turística e/ou adaptação a regimes jurídicos aplicáveis a empreendimentos turísticos, e quando das referidas operações urbanísticas não resulte o aumento do número de unidades de alojamento e o aumento do número de pisos;

d) Estacionamento de acordo com o disposto no artigo 14.º-B do presente Regulamento.

3 – SUEUE-ET-T2:

a) São permitidos parques de campismo e/ou caravanismo;

b) Apenas são admitidas novas edificações destinadas a equipamentos de utilização comum do parque de campismo e /ou caravanismo, fora da área sujeita do regime jurídico da REN, delimitada, e de acordo com os seguintes parâmetros urbanísticos:

i) Índice de utilização do solo: 0,07;

ii) O número máximo de pisos para novas construções é 1 piso, não sendo permitido o aumento do número de pisos dos edifícios existentes, exceto quando destinadas à requalificação turística e/ou adaptação a regimes jurídicos aplicáveis a parques de campismo e/ou caravanismo.

Artigo 29.º

(Revogado.)

Artigo 30.º

SU Espaços de Uso Especial – Equipamentos

1 – O SUEUE -Equipamentos: destina-se a equipamentos de uso coletivo.

2 – O SUEUE – Equipamentos, proposto destina-se a equipamentos a definir pela Câmara Municipal.

3 – Os usos específicos e parâmetros urbanísticos a adotar para o SUEUE – Equipamentos são estabelecidos pelo Município em função dos objetivos, programas e normativa aplicável a cada caso.

4 – No SUEUE – Equipamentos, podem existir áreas afetas a atividades complementares distintas das funções dos equipamentos de uso coletivo, quando estas visem a promoção do bom funcionamento do mesmo, e estão sujeitas às seguintes disposições:

a) A superfície afeta a atividades complementares não seja superior a 40 % da superfície total ocupada pelo equipamento ou conjunto de equipamentos de uso coletivo afetos a uma função ou instituição;

b) A Área de Construção afeta a atividades complementares não seja superior a 10 % da Área de Construção do equipamento ou conjunto de equipamentos de uso coletivo a que se encontrem afetas, até ao máximo de 500 m²;

c) O número máximo de pisos é de 1 piso quando as atividades complementares se localizem em edifícios independentes dos edifícios afetos aos equipamentos de uso coletivo;

d) As atividades complementares têm caráter temporário e as áreas a elas afetas revertem para equipamentos de uso coletivo e infraestruturas com a cessação das mesmas;

e) O seu funcionamento não ponha em causa o bom funcionamento do equipamento ou conjunto de equipamentos de uso coletivo a que se encontram afetas;

f) Constitui exceção ao acima referido, o espaço identificado na Planta de Zonamento com a designação “ASA”, o qual poderá enquadrar uma área de serviço de autocaravanas.

Artigo 30.º-A

SU Espaços de Uso Especial – Espaços de Infraestruturas Estruturantes (SUUEIE)

1 – Os Espaços de Infraestruturas Estruturantes compreendem:

- a) As infraestruturas gerais;
- b) As infraestruturas de circulação e estacionamento.

2 – As infraestruturas gerais, e as infraestruturas de circulação e estacionamento estão identificadas nas Planta de Zonamento 01A e Planta 01B.

3 – As infraestruturas gerais correspondem a infraestruturas públicas existentes de abastecimento de água, eletricidade, e águas residuais.

4 – As infraestruturas de circulação e estacionamento correspondem:

- a) Aos espaços rodoviários, pedonais e mistos;
- b) Às áreas de estacionamento, existentes e propostas;
- c) As ciclovias.

5 – Os espaços rodoviários integram as vias estruturantes, vias principais, vias locais e nós viários, diferenciados entre existentes e propostos, conforme indicado na Planta de Zonamento 01A.

a) As vias estruturantes e as vias principais são vias rodoviárias distribuidoras que articulam os principais pontos da cidade, estruturam a ocupação urbana e ligam com a rede viária de âmbito supramunicipal;

b) As vias locais integram as vias rodoviárias não incluídas na alínea anterior;

c) Os nós viários correspondem a interceções viárias de diversos tipos, associadas a vias principais.

6 – Os novos espaços rodoviários a propor estão sujeitas às seguintes disposições:

a) Integrar alinhamentos arbóreos sempre que sejam compatíveis com o perfil das vias;

b) Integrar ciclovias sempre que sejam compatíveis com o perfil das vias;

c) Os traçados das vias e nós viários indicados nas Planta de Zonamento 01A e Planta 01B podem ser ajustados nos respetivos projetos de execução;

d) Ao regulamento municipal de intervenção na via pública e demais regulamentos aplicáveis, sem prejuízo ao disposto nas categorias de espaços que atravessam.

7 – A ciclovia, existente e proposta, identificada na Planta 01A, constitui uma infraestrutura destinada exclusivamente à circulação em bicicleta, que se desenvolve principalmente nos espaços integrantes da estrutura ecológica urbana e associados às vias principais e locais.

a) O traçado da ciclovia proposto tem um carácter indicativo, podendo ser ajustado nos respetivos projetos;

b) A ciclovia e/ou os circuitos cicláveis, devem integrar o Projeto Ciclovia do Algarve, a ele se ajustando em termos de dimensionamento e sinalética específica.

SUBSECÇÃO IV

(Revogada.)

Artigo 31.º

(Revogado.)

Artigo 32.º

(Revogado.)

Artigo 33.º

(Revogado.)

SUBSECÇÃO V

(Revogada.)

Artigo 34.º

(Revogado.)

Artigo 35.º

(Revogado.)

Artigo 36.º

(Revogado.)

SUBSECÇÃO VI

(Revogada.)

Artigo 37.º

(Revogado.)

Artigo 38.º

(Revogado.)

Artigo 39.º

(Revogado.)

SECÇÃO V

Solo Urbano-Espaços Verdes-Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 40.º

Âmbito

A estrutura ecológica municipal engloba os espaços verdes, existentes e propostos no interior do perímetro urbano, designadamente os espaços do domínio hídrico, os espaços de proteção e salvaguarda de valores ambientais e os espaços de enquadramento paisagístico e fruição pública, conforme delimitação na Planta da Estrutura Ecológica Urbana e nas Plantas de Zonamento.

Artigo 41.º

Disposições Gerais

1 – Sem prejuízo do disposto no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional todas as intervenções e projetos na estrutura ecológica municipal devem adotar os seguintes princípios gerais:

- a) Integrar, proteger e garantir o bom funcionamento das linhas de água existentes;
- b) Utilizar vegetação adaptada a condições de maior secura de solo e ar e de menores necessidades hídricas, que permitam a utilização de um regime de rega reduzido;
- c) Regar com a menor quantidade de água possível e por métodos bem dimensionados para a poupança de água, designadamente aspersão, gota -a -gota ou rega enterrada, prevendo, sempre que possível, a utilização de águas residuais tratadas a um nível adequado, provenientes de armazenamentos simplificados de águas pluviais, designadamente cisternas ou bacias de retenção;
- d) Promover e garantir a utilização dominante de espécies herbáceas e arbustivas da flora autóctone e espécies arbóreas autóctones ou tradicionais na paisagem regional e bem adaptadas às condições edafoclimáticas locais;
- e) Desenvolver uma estratégia de proteção integrada, baseada em métodos essencialmente biológicos de controlo das pragas e doenças, através da utilização de espécies de insetos predadoras das causadoras do problema, integrado em esquemas e normas de gestão que contribuam para diminuir a necessidade de utilização de herbicidas e pesticidas;
- f) Maximizar as adubações orgânicas e, no caso de nutrientes, herbicidas e pesticidas de síntese, utilizar nas doses menores possíveis para a resolução do problema em causa, aplicadas nas melhores condições de eficácia do tratamento e numa perspetiva mais preventiva do que curativa, o que implica uma redução e planeamento de aplicação de agroquímicos;
- g) Efetuar a gestão e aproveitamento dos resíduos vegetais dos espaços verdes, nomeadamente em termos de compostagem;
- h) Respeitar o solo arável existente no local de intervenção, nomeadamente em termos de nutrientes, tentando a sua melhoria através da introdução de adubos orgânicos, por oposição à importação pura e simples de terra vegetal proveniente de outro local onde a sua remoção poderá causar impactos ambientais significativos;
- i) Desenvolver o desenho microclimático de forma a maximizar todo o potencial que estruturas vegetais e construídas, de ensombramento e de água (esta, se possível, sempre em movimento, mesmo que aparente) têm para esta função, contribuindo para a redução de consumos energéticos de refrigeração estival e aquecimento no inverno;
- j) Desenvolver o desenho antivandalismo, nomeadamente ao nível do mobiliário, equipamento e iluminação;

k) Dotar o espaço de valências didáticas, nomeadamente com a incorporação de leitores de paisagem e de sinalética formativa, funcional e didática;

l) Assegurar a sua sustentabilidade económica, nomeadamente através da implantação de atividades compatíveis com o seu caráter público e de lazer e que permitam a criação de mais-valias financeiras que possibilitem uma redistribuição de recursos e verbas no sentido da animação, gestão e manutenção desses espaços.

2 – (Revogado.)

Artigo 42.º

Composição

1 – A estrutura ecológica municipal integra as seguintes subcategorias:

a) Áreas Verdes de Proteção e Valorização Ambiental (indicadas na Planta de Zonamento – 01 A), que correspondem a áreas ambientalmente sensíveis integradas no meio urbano, com um papel decisivo na proteção e salvaguarda das linhas de água existentes e na proteção das arribas;

b) Parques Verdes Urbanos de Sta. Eulália e da Oura (indicados na Planta de Zonamento – 01 A), que correspondem a áreas ambientalmente sensíveis integradas no meio urbano, com um papel decisivo na proteção e salvaguarda das linhas de água existentes e com potencialidade para assumirem funções de parque urbano;

c) Área Verde de Enquadramento Paisagístico e Lazer (indicadas na Planta de Zonamento – 01 A), que corresponde a áreas com elevado valor ambiental e com potencial paisagístico para o enquadramento do tecido urbano, compatíveis com funções urbanas complementares de recreio;

d) Áreas Verdes Urbanas (indicadas na Planta – 01 B), que correspondem às áreas verdes resultantes do desenvolvimento urbanístico das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 04, 05, 06 e 07 definidas na Planta – 01 B, bem como às áreas verdes que resultem do desenvolvimento das operações urbanísticas no âmbito das restantes UOPG, destinando-se a atividades de recreio e lazer e funções complementares à estrutura urbana contígua;

e) Alinhamentos Arbóreos (indicados na Planta – 01 B), que correspondem à coleção de elementos arbóreos de diferentes espécies, dispostos ao longo dos corredores da rede viária de circulação, existente e proposta, cuja caracterização compreende a existência de indivíduos e conjuntos com importância singular na definição de redes de ensombramento bem como nas condições microclimáticas próprias da cidade.

Artigo 43.º

Regime

1 – Nas Áreas Verdes de Proteção e Valorização Ambiental são permitidas exclusivamente as ações previstas nos n.º 1 e n.º 2 do artigo 18.º do presente regulamento, condicionadas ao Regime Jurídico da Reserve Ecológica Nacional, onde aplicável.

2 – Nos Parques Verdes Urbanos de S.ª Eulália e da Oura:

a) Devem ser promovidas intervenções, estruturadas em projetos de paisagismo, destinadas a permitir o seu usufruto público;

b) É admitida a implantação de zonas de estadia e equipamentos ligeiros de apoio às mesmas, parques infantis, vias pedonais e clicáveis, bem como de sinalética.

3 – Nas Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico e Lazer a ocupação fica sujeita às seguintes regras:

a) Nas áreas verdes de enquadramento paisagístico e lazer integradas em alvará de loteamento prevalecem as regras deste;

b) É admitida a instalação de áreas destinadas à prática desportiva ao ar livre, designadamente campos de jogos, parques infantis e circuitos de manutenção;

c) É admitida a instalação de estabelecimentos de restauração e/ou de bebidas, de construções de apoio à manutenção das áreas verdes e à prática desportiva e recreio, sujeitas aos seguintes parâmetros:

i) Abc máxima – 75 m² por cada 1000 m² de área contígua e contínua, classificada como área verde de enquadramento paisagístico e lazer;

ii) Cércea máxima – 3,5 m;

iii) Área permeável mínima – 80 % da área contígua e contínua classificada como área verde.

4 – Nas áreas verdes urbanas a ocupação fica sujeita a projeto de paisagismo, a elaborar em conformidade com os seguintes princípios e regras:

a) Deverá ser garantida a continuidade dos espaços verdes contíguos;

b) Deverá ser garantida a integração, proteção e bom funcionamento das linhas de água existentes;

c) É admitida a instalação de construções de apoio à manutenção das áreas verdes, à prática desportiva e recreio, e ainda funções urbanas complementares ao programa das UOPG, designadamente restauração, bebidas e equipamentos culturais e pedagógicos, de acordo com os seguintes parâmetros:

i) Abc máxima – 50 m² por cada 1000 m² de área contígua e contínua qualificada como “áreas verdes urbanas”;

ii) Cércea máxima – 3,5 m;

iii) Área permeável mínima – 75 % da área contígua qualificada como espaço verde urbano;

iv) No caso da instalação de equipamentos públicos, admite-se um acréscimo de 20 % à área de construção prevista na alínea anterior, bem como uma Altura da Fachada de 5,5 m.

5 – Os alinhamentos arbóreos obedecem aos seguintes princípios:

a) As intervenções nas vias existentes devem propor a plantação, sempre que possível, de espécies arbóreas mediterrânicas/autóctones ou espécies ornamentais bem adaptadas às condições edafoclimáticas da região e um espaçamento que promova uma valorização cénica e ambiental sustentável;

b) Nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 04, 05, 06 e 07 os alinhamentos arbóreos são indicativos na Planta – 01-B/Solo Urbano de Espaços Centrais Tipo 3;

c) Nas restantes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, os planos e projetos devem estabelecer alinhamentos arbóreos associados às vias que vierem a ser definidas, garantindo continuidades com alinhamentos já existentes ou previstos, de acordo com o critério indicado na alínea a).

CAPÍTULO IV

(Revogado.)

Artigo 44.º

(Revogado.)

Artigo 45.º

(Revogado.)

Artigo 46.º

(Revogado.)

Artigo 47.º

(Revogado.)

CAPÍTULO V

Execução do plano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 48.º

Sistemas de execução

O PUCA pode ser executado pelos sistemas de iniciativa dos interessados, cooperação administrativa.

Artigo 49.º

Perequação

1 – A perequação dos benefícios e encargos do PUCA, nas UOPG 04 a 07, encontra-se em definida nas Secções III e IV do presente regulamento.

2 – No SUEH-T4 e no SUEC-T3 a perequação pode ser efetuada através da aplicação das taxas urbanísticas constantes de Regulamento Municipal.

SECÇÃO II

Termos de referência das UOPG 01, 02 e 03

Artigo 50.º

UOPG 01 e 03

1 – As UOPG 01 e 03 admitem os usos; habitação, empreendimento turístico, comércio, equipamentos, serviços, restauração, bebidas, espaços verdes e outros usos compatíveis, sendo aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de utilização do solo: 0,50;
- b) Índice de ocupação do solo: 0,30;
- c) Índice de Impermeabilização: 0,80;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2; Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 2;
- e) Cércea Máxima: 7,5 m;
- f) Estacionamento – em conformidade com o disposto no artigo 14.º-B do presente regulamento;

g) Áreas mínimas de cedência, a afetar aos seguintes usos:

i) Espaços verdes de utilização coletiva e ou Equipamentos de utilização coletiva – 40 m² por cada 100 m² de abc;

h) As Áreas Verdes de Proteção e Valorização Ambiental, localizadas na UOPG 01 e na UOPG 03, indicadas na Planta de Zonamento 01A, correspondem a áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional e estão sujeitos às regras constantes no Artigo 41.º, na alínea a) do Artigo 42.º e no n.º 1 do artigo 43.º do presente regulamento.

Artigo 51.º

UOPG 02

A UOPG 02 destina -se equipamento de saúde, a espaços de reserva para equipamento de uso coletivo, a equipamento cultural, a parque de estacionamento e espaço de realização de eventos temporários, a área de serviços e a espaços verdes públicos a implantar nos locais identificados com EP(1), EP(2), EP(3), EP(4), EV(1) e EV(2) de acordo com as seguintes regras:

a) O EP(1) é uma área a ceder para expansão do Centro de Saúde existente;

b) O EP(2) destina-se a área de serviços, parque de estacionamento automóvel e espaço de realização temporária de eventos, sujeito às seguintes regras:

i) Área de Construção máxima: 3200 m²;

ii) Área sujeita a estudo urbanístico e arquitetónico de conjunto;

c) O EP(3) destina-se a equipamento de saúde, sujeito às seguintes regras:

i) Índice de utilização do solo: 0.035, sobre a área total da UOPG;

ii) Índice de ocupação do solo: 0.040, sobre a área total da UOPG;

iii) Índice de Impermeabilização: 0.040, sobre a área total da UOPG;

iv) Altura da Fachada: 9.5 metros;

d) O EP(4) destina-se a um equipamento cultural público de utilização coletiva, com a Área de Construção de 1500 m²;

e) O EV(1), integrado na Reserva Ecológica Nacional, destina -se um espaço verde público e está sujeito às regras aplicáveis às áreas verdes de proteção e valorização ambiental constantes no artigo 41.º, na alínea a) do artigo 42.º e no n.º 1 do artigo 43.º do presente regulamento;

f) O EV(2) destina -se um espaço verde público e está sujeito às regras aplicáveis às áreas de enquadramento paisagístico e lazer constantes do artigo no n.º 3 do artigo 43.º do presente regulamento.

SECÇÃO III

Termos de referência das UOPG 05, 06 e 07

Artigo 52.º

UOPG 05

1 – A UOPG 05 destina-se a habitação e usos compatíveis com a função habitacional.

2 – Qualquer intervenção na área verde urbana deverá garantir a integração, a proteção e o bom funcionamento da linha de água existente, de acordo com o disposto na Secção IV do presente regulamento e o disposto no regime da Reserva Ecológica Nacional.

3 – Os demais parâmetros urbanísticos a observar são os indicados nas Plantas e no quadro seguinte, sem prejuízo das retificações ou alterações a realizar no procedimento de delimitação das unidades de execução ou plano de pormenor:

	Designação	Área (m²)	Des. Edificado	A Imp (m²)	ABC (m²)	N.º max. pisos (n.º)	ABC/Pol.Urbz (m²)	Área de cedência para infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva – Ced/Pol.Urbz (m²)	
UOPG 05		116.783,00							
Área de Implantação – Pol.Urbz (área urbanizável de parcelas privadas)	P.5.01	6.557,00	1.01	540,00	2.160,00	4	8.640,00	0,00	
			2.01	540,00	2.160,00	4			
			3.01	540,00	2.160,00	4			
			4.01	540,00	2.160,00	4			
	P.5.02	720,00	2.01	180,00	540,00	3	1.080,00	0,00	
			2.02	180,00	540,00	3			
	P.5.03	720,00	3.01	180,00	540,00	3	1.080,00	0,00	
			3.02	180,00	540,00	3			
	P.5.04	720,00	4.01	180,00	540,00	3	1.080,00	0,00	
			4.02	180,00	540,00	3			
	P.5.05	720,00	5.01	180,00	540,00	3	1.080,00	0,00	
			5.02	180,00	540,00	3			
	P.5.06	1.505,00	6.01	180,00	540,00	3	2.730,00	0,00	
			6.02	730,00	2.190,00	3			
	Total Pol.Urbz		10.942,00			15.690,00		15.690,00	0,00
	Total Ced/Pol.Urbz*		0,00						
	Total Pol.Urbz – Ced/Pol.Urbz		10.942,00						
	CMA-Equipamentos Util. Coletiva/EQ.5.01		9.660,00						
CMA-Esp.Verdes Util. Coletiva/EV.5.01		83.090,00							
CMA Infra-estruturas e Esp. Util. Col.		13.091,00							
Total de Cedências CMA (Eq + EV + Infr. e Esp. Ut. Col.)		105.841,00							
Total de cedências UOPG 05		105.841,00							

Legenda do Quadro:

P.x,x,x – Designação da parcela que resulta da execução do PUCA na UOPG;

A Imp – Área de Implantação;

ABC – Área de Construção;

Pisos – Número máximo de pisos;

ABC/Pol.Urbz. – Área de construção admitida por parcela que resulta da execução do PUCA na UOPG.

Ced/Pol. Urbz – Área de Cedência por Área de Implantação – Pol. Urbz

4 – A distribuição da edificabilidade e seus fins pelos proprietários é a indicada no quadro seguinte:

	Designação	Área	Área Média de Cedência (m ²)	IMU	ABC VL (m ²)	ABC HCC (+0 %) (m ²)	ABC Total (m ²)	Repres.
UOPG 05		116.783,00						
Parcelas	a (artº69)	3.528,00	3.197,44	0,13	473,99	0,00	473,99	3,0
	b (artº68)	2.269,00	2.056,41	0,13	304,84	0,00	304,84	1,9
	c (artº67)	604,00	547,41	0,13	81,15	0,00	81,15	0,5
	d (artº66)	2.197,00	1.991,15	0,13	295,17	0,00	295,17	1,9
	e (artº65)	1.480,00	1.341,33	0,13	198,84	0,00	198,84	1,3
	f (artº76)	106.705,00	96.707,26	0,13	14.336,00	0,00	14.336,00	91,4
	Total	116.783,00	105.841,00			15.690,00	0,00	15.690,00

Legenda do Quadro:

IMU – Índice Médio de Utilização;

AC VL – Área de Construção de Venda Livre;

AC H.C.C. – Área de Construção destinada a Habitação a Custos Controlados (majoração);

Repres. – Representatividade, em percentagem, da parcela no conjunto de todas as parcelas.

Artigo 53.º

UOPG 06

1 – A UOPG 06 destina-se aos usos: habitação, empreendimento turístico, comércio, serviços, zonas verdes, equipamentos e outros usos compatíveis.

2 – Nos edifícios destinados a habitação, a profundidade máxima da empena é de 15 m.

3 – Os demais parâmetros urbanísticos a observar são os indicados nas Plantas de Zonamento e no quadro seguinte, sem prejuízo das retificações resultantes do apuramento das áreas efetivas das parcelas a realizar no procedimento de delimitação das unidades de execução:

	Designação	Área (m ²)	Des. Edificado	A Imp (m ²)	ABC (m ²)	N.º max. pisos (n.º)	ABC/Pol. Urbz (m ²)	Área de cedência para infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva – Ced/Pol.Urbz (m ²)
UOPG 06		95.925,00						
Área de Implantação – Pol.Urbz (área urbanizável de parcelas privadas)	P.6.01	6.859,00	1.01	890,00	3.560,00	4	10.510,0	2.212,00
			1.02	565,00	1.695,00	3		
			1.02	890,00	3.560,00	4		
			1.04	565,00	1.695,00	3		
	P.6.02	2.434,00	2.01	890,00	2.670,00	3	4.020,0	0,00
			2.02	675,00	1.350,00	2		
	P.6.03	4.672,00	3.01	890,00	3.560,00	4	7.927,0	1.268,00
3.02			405,00	405,00	1			
3.03			275,00	550,00	2			

	Designação	Área (m ²)	Des. Edificado	A Imp (m ²)	ABC (m ²)	N.º max. pisos (n.º)	ABC/Pol. Urbz (m ²)	Área de cedência para infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva – Ced/Pol.Urbz (m ²)		
UOPG 06		95.925,00								
			3.04	755,00	3.020,00	4	8.070,0	661,00		
			3.05	196,00	392,00	2				
	P.6.04	4.521,00	4.01	670,00	2.680,00	4				
			4.02	250,00	750,00	3				
			4.03	580,00	2.320,00	4				
			4.04	580,00	2.320,00	4				
	P.6.05	3.221,00	5.01	725,00	2.900,00	4				
			5.02	580,00	2.320,00	4				
			5.03	580,00	2.320,00	4				
	P.6.06	2.282,00	6.01	1.380,00	5.520,00	4			5.520,0	0,00
	P.6.07	4.061,00	7.01	315,00	945,00	3			7.202,0	0,00
			7.02	1.130,00	4.520,00	4				
			7.03	750,00	1.737,00	3				
	Total Pol.Urbz		28.050,00			50.789,00				50.789,0
Total Ced/Pol.Urbz*		4.570,00								
Total Pol.Urbz – Ced/Pol.Urbz		23.480,00								
CMA-Equipamen- tos Util. Coletiva	EQ.6.01	3.350,00								
	EQ.6.02	1.510,00								
	EQ.6.03	3.900,00								
	TOTAL	8.760,00								
CMA-Esp.Verdes Util. Coletiva	EV.6.01	3.475,00								
	EV.6.02	350,00								
	EV.6.03	2.615,00								
	Total	6.440,00								
CMA Infra-estrutu- ras e Esp. Util. Col.		52.675,00								
Total de Cedências CMA (Eq+EV+Infr. e Esp. Ut. Col.)		67.875,00								
*Total Ced/Pol.Urbz		4.570,00								
Total de cedências UOPG 06		72.445,00								

Legenda do Quadro:

P.x,x,x – Designação da parcela que resulta da execução do PUCA na UOPG;

A Imp – Área de Implantação;

ABC – Área de Construção;

Pisos – Número máximo de pisos;

ABC/Pol.Urbz. – Área de construção admitida por parcela que resulta da execução do PUCA na UOPG.

Ced/Pol. Urbz – Área de Cedência por Área de Implantação – Pol. Urbz

4 – A distribuição da edificabilidade e seus fins pelo único proprietário é a indicada no quadro seguinte:

	Designação	Área (m ²)	Área Média de Cedência (m ²)	IMU	ABC VL (m ²)	ABC HCC (+20 %) (m ²)	ABC Total (m ²)	Repres. (%)
Total	UOPG 06	95.925,0	72445,00	0,45	43.166,25	8.633,25	51.799,50	100,0

Legenda do Quadro:

IMU – Índice Médio de Utilização;

ABC – Área de Construção;

ABC H.C.C. – Área de Construção destinada a Habitação a Custos Controlados (majoração).

Artigo 54.º

UOPG 07

1 – A UOPG 07 destina-se aos usos: habitação, empreendimento turístico, comércio, serviços, zonas verdes, equipamentos e outros usos compatíveis.

2 – Nos edifícios destinados a habitação, a profundidade máxima da empena é de 15 m.

3 – Os demais parâmetros urbanísticos a observar são os indicados nas Planta de Zonamento e no quadro seguinte, sem prejuízo das retificações, resultantes do apuramento das áreas efetivas das parcelas, a realizar no procedimento de delimitação das unidades de execução.

	Designação	Área (m ²)	Des. Edificado	A Imp (m ²)	ABC (m ²)	N.º max. pisos (n.º)	ABC/Pol. Urbz (m ²)	Área de cedência para infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva – Ced/Pol.Urbz (m ²)
UOPG 07		348.363,00						
Área de Implantação – Pol.Urbz (área urbanizável de parcelas privadas)	P.7.01	51.185,00	1.01	687,00	3435,00	5	72.492,00	19.710,00
			1.02	687,00	3.435,00	5		
			1.03	830,00	2.490,00	3		
			1.04	830,00	2.490,00	3		
			1.05	830,00	2.490,00	3		
			1.06	1.025,00	3.075,00	3		
			1.07	244,00	732,00	3		
			1.08	772,00	3.860,00	5		
			1.09	244,00	732,00	3		
			1.10	860,00	4.300,00	5		
			1.11	244,00	732,00	3		
			1.12	244,00	732,00	3		
			1.13	244,00	732,00	3		
			1.14	244,00	732,00	3		
			1.15	1.070,00	5.350,00	5		
			1.16	1.225,00	6.125,00	5		



UOPG 07	Designação	Área (m²)	Des. Edificado	A Imp (m²)	ABC (m²)	N.º max. pisos (n.º)	ABC/Pol. Urbz (m²)	Área de cedência para infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva – Ced/Pol.Urbz (m²)
		348.363,00						
			1.17	1.150,00	4.600,00	4		
			1.18	1.150,00	5.750,00	5		
			1.19	1.150,00	4.600,00	4		
			1.20	1.150,00	5.750,00	5		
			1.21	1.150,00	4.600,00	4		
			1.22	1.150,00	5.750,00	5		
	P.7.02	1.2759,00	2.01	930,00	4.650,00	5	23.704,00	2.244,00
			2.02	830,00	2.490,00	3		
			2.03	244,00	732,00	3		
			2.04	244,00	732,00	3		
			2.05	860,00	4.300,00	5		
			2.06	1.300,00	5.200,00	4		
			2.07	1.120,00	5.600,00	5		
	P.7.03	2.940,00	3.01	2.082,00	3.206,00	2	3.206,00	0,00
	P.7.04	8.775,00	4.01	409,00	2.045,00	5	21.655,00	1.865,00
			4.02	515,00	2.575,00	5		
			4.03	395,00	1.975,00	5		
			4.04	382,00	1.910,00	5		
			4.05	573,00	2.865,00	5		
			4.06	573,00	2.865,00	5		
			4.07	742,00	3.710,00	5		
			4.08	742,00	3.710,00	5		
	P.7.05	14.045,00	5.01	719,00	2.157,00	3	14.964,00	3.470,00
			5.02	840,00	2.100,00	3		
			5.03	1.080,00	2.700,00	3		
			5.04	792,00	2.376,00	3		
			5.05	1.200,00	3.000,00	3		
			5.06	877,00	2.631,00	3		
	P.7.06	14.654,00	6.01	877,00	2.631,00	3	14.037,00	2.378,00
			6.02	1.920,00	4.800,00	3		
			6.03	1.320,00	3.300,00	3		
			6.04	1.102,00	3.306,00	3		
	P.7.07	11.083,00	7.01	695,00	2.780,00	4	17.496,00	2.344,00
			7.02	590,00	2.360,00	4		
			7.03	628,00	2.512,00	4		

	Designação	Área (m²)	Des. Edificado	A Imp (m²)	ABC (m²)	N.º max. pisos (n.º)	ABC/Pol. Urbz (m²)	Área de cedência para infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva – Ced/Pol.Urbz (m²)
UOPG 07		348.363,00						
			7.04	740,00	2.960,00	4		
			7.05	650,00	2.600,00	4		
			7.06	1.071,00	4.284,00	4		
	P7.08	10.226,00	8.01	1.185,31	4.741,22	4	16.821,22	3.346,00
			8.02	1.510,00	6.040,00	4		
			8.03	1.510,00	6.040,00	4		
	Total Pol.Urbz	125.667,00			184.375,22		184.375,22	35.357,00
	Total Ced/Pol.Urbz*	35.357,00						
Total Pol.Urbz – Ced/Pol.Urbz		90.310,00						
CMA-Equipamentos Util. Coletiva	EQ.7.01	16.895,00						
	EQ.7.02	6.945,00						
	EQ.7.03	8.585,00						
	TOTAL	32.425,00						
CMA-Esp.Verdes Util. Coletiva	EV.7.01	2.990,00						
	EV.7.02	12.480,00						
	EV.7.03	4.900,00						
	EV.7.04	61.783,00						
	EV.7.05	3.107,00						
	EV.7.06	273,00						
	EV.7.07	1.035,00						
	EV.7.08	425,00						
	Total	86.993,00						
CMA Infra-estruturas e Esp. Util. Col.		102.958,00						
Total de Cedências CMA (Eq+EV+Infr. e Esp. Ut. Col.)		222.376,00						
*Total Ced/Pol. Urbz		35.357,00						
TOTAL DE CEDÊNCIAS UOPG 07		257.733,00						
Total	UOPG 07	348.043,00						

Legenda do Quadro:

P.x,x,x – Designação da parcela que resulta da execução do PUCA na UOPG;

Almp – Área de Implantação;

ABC – Área de Construção;

Pisos – Número máximo de pisos;

ABC/Pol.Urbz. – Área de construção admitida por parcela que resulta da execução do PUCA na UOPG;

Ced/Pol. Urbz – Área de Cedência por Área de Implantação – Pol. Urbz.

4 – A distribuição da edificabilidade e seus fins pelos proprietários é a indicada no quadro seguinte:

	Designação	Área (m ²)	Área média de cedência (m ²)	IMU	ABC VL (m ²)	ABC HCC (+20 %) (m ²)	ABC Total (m ²)	Repres. (%)
	UOPG 07	348.363,00						
Parcelas	a (artº57)	4.050,00	2999,11	0,45	1.822,50	364,50	2.187,00	1,2
	b (artº58)	4.493,00	3327,16	0,45	2.021,85	404,37	2.426,22	1,3
	c (artº59/60/61)	6.695,00	4957,79	0,45	3.012,75	602,55	3.615,30	1,9
	d (artº79)	5.189,00	3842,56	0,45	2.335,05	467,01	2.802,06	1,5
	e (artº78)	4.065,00	3010,22	0,45	1.829,25	365,85	2.195,10	1,2
	f (artº77)	2.730,00	2021,62	0,45	1.228,50	245,70	1.474,20	0,8
	g (artº76)	9.054,00	6704,67	0,45	4.074,30	814,86	4.889,16	2,6
	h (artº74)	5.886,00	4358,70	0,45	2.648,70	529,74	3.178,44	1,7
	i (artº72/9)	11.862,00	8784,05	0,45	5.337,90	1.067,58	6.405,48	3,4
	j (artº85)	231.880,00	171711,91	0,45	104.346,00	20.869,20	125.215,20	66,6
	k (artº76)	25.692,00	19025,45	0,45	11.561,40	2.312,28	13.873,68	7,4
	l (artº80)	266,00	196,98	0,45	119,70	23,94	143,64	0,1
	m (artº81)	418,00	309,54	0,45	188,10	37,62	225,72	0,1
	n (artº83)	882,00	653,14	0,45	396,90	79,38	476,28	0,3
	o (artºN/l)	1.917,00	1419,58	0,45	862,65	172,53	1.035,18	0,6
	p (artº82)	1.819,00	1347,01	0,45	818,55	163,71	982,26	0,5
	q (artº84)	31.145,00	23063,51	0,45	14.015,25	2.803,05	16.818,30	8,9
	Total	348.043,00	257733,00		156.619,35	31.323,87	187.943,22	100,0
	Total Infr. Viárias exist.	320,00						

Legenda do Quadro:

IMU – Índice Médio de Utilização;

ABC VL – Área de Construção de Venda Livre;

ABC H.C.C. – Área de Construção destinada a Habitação a Custos Controlados (majoração);

Repres. – Representatividade, em percentagem, da parcela no conjunto de todas as parcelas.

Artigo 55.º

UOPG 04

A UOPG 04 está sujeita aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) IMU máximo: 0,54, decomposto nas seguintes finalidades:

i) IMU de venda livre: 0,45;

ii) IMU máximo, a integrar no domínio privado do Município de Albufeira: 0,02;

iii) IMU máximo, para habitação a custos controlados: 0,07;

b) Nos edifícios destinados a habitação, a profundidade máxima da empena é de 15 m.

c) O equipamento de utilização coletiva privado está sujeito ao disposto no Art. 30.º do presente regulamento;

d) Os demais parâmetros urbanísticos encontram-se indicados nas Planta de Zonamento e no quadro seguinte, sem prejuízo das retificações, resultantes do apuramento das áreas efetivas das parcelas, a realizar no procedimento de delimitação das unidades de execução:

	Designação	Área (m ²)	Des. edificado	A. Imp (m ²)	ABC (m ²)	N.º max. pisos (n.º)	ABC/Pol. Urbz (m ²)	Área de cedência para infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva – Ced/Pol.Urbz (m ²)
UOPG 04		124.320,00						
Área de Implantação – Pol.Urbz (área urbanizável de parcelas privadas)	P.4.01	6.710,00	1.01	1290,00	5.160,00	4	10.035,00	0,00
			1.02	1625,00	4.875,00	3		
	P.4.02	5.260,00	2.01	1260,00	5.040,00	4	7.170,00	0,00
			2.02	1065,00	2.130,00	2		
	P.4.03	5.530,00	3.01	1360,00	5.440,00	4	8.350,00	0,00
			3.02	1455,00	2.910,00	2		
	P.4.04	8.005,00	4.01	1395,00	2.790,00	2	2.790,00	0,00
	P.4.05	4.597,00	5.01	1260,00	5.040,00	4	8.820,00	0,00
			5.02	1260,00	3.780,00	3		
	P.4.06	4.493,00	6.01	1465,00	5.860,00	4	7.177,00	0,00
			6.02	360,00	1.317,00	4		
	P.4.07	9.850,00	7.01	970,00	3.880,00	4	13.565,00	0,00
			7.02	995,00	3.980,00	4		
			7.03	315,00	945,00	3		
			7.04	2380,00	4.760,00	2		
	P.4.08	1.315,00	8.01	615,00	1.230,00	2	1.230,00	0,00
	P.4.09	1.075,00	9.01	275,00	550,00	2	550,00	0,00
	P.4.10	3.080,00	10.1	525,00	1.575,00	3	6.300,00	0,00
			10.2	525,00	1.575,00	3		

	Designação	Área (m²)	Des. edificado	A. Imp (m²)	ABC (m²)	N.º max. pisos (n.º)	ABC/Pol. Urbz (m²)	Área de cedência para infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva – Ced/Pol.Urbz (m²)
UOPG 04		124.320,00						
			10.3	525,00	1.575,00	3		
			10.4	525,00	1.575,00	3		
	Total Pol. Urbz	49.915,00			65.987,00		65.987,00	0,00
	Total Ced/Pol. Urbz*	0,00						
Total Pol.Urbz – Ced/Pol.Urbz		49.915,00						
Equip. Util. Colect. (Priv.)	EQ.4.01	8.181,00						
CMA-Esp.Verdes Util. Coletiva	EV.4.01	6.950,00						
	EV.4.02	1.085,00						
	EV.4.03	1.320,00						
	TOTAL	9.355,00						
CMA Infra-estruturas e Esp. Util. Col.		54.746,00						
Total de Cedências CMA (EV + Infr. e Esp. Ut. Col.)		64.101,00						
*Total Ced/Pol.Urbz		0,00						
Total de cedências UOPG 04		64.101,00						

Legenda do Quadro:

P.x,x,x – Designação da parcela que resulta da execução do PUCA na UOPG;

A Imp – Área de Implantação;

ABC – Área de Construção;

Pisos – Número máximo de pisos;

ABC/Pol.Urbz. – Área de construção admitida por parcela que resulta da execução do PUCA na UOPG.

Ced/Pol. Urbz – Área de Cedência por Área de Implantação – Pol. Urbz

A distribuição da edificabilidade e seus fins, pelos proprietários, é a indicada no quadro seguinte:

	Designação	Área (m²)	Área média de cedência (m²)	IMU	ABC VL (m²)	ABC HCC (+20 %) (m²)	ABC Total (m²)	Repres. (%)
UOPG 04		124.320,00						
Parcelas	a (artº16*)	6.849,00	3.592,79	0,45	3.082,05	616,41	3.698,46	5,60
	b (artº64)	14.315,00	7.509,23	0,45	6.441,75	1.288,35	7.730,10	11,71
	c (artº44)	1.840,00	965,21	0,45	828,00	165,60	993,60	1,51
	d (artº43)	7.984,00	4.188,17	0,45	3.592,80	718,56	4.311,36	6,53
	e (artº45)	3.066,00	1.608,33	0,45	1.379,70	275,94	1.655,64	2,51
	f (artº48)	8.396,00	4.404,30	0,45	3.778,20	755,64	4.533,84	6,87
	g (artº47)	5.826,00	3.056,15	0,45	2.621,70	524,34	3.146,04	4,77
	i (artº61/42cma*)	4.598,00	2.411,98	0,45	2.069,10	413,82	2.482,92	3,76
	j (artº57/41cma*)	9.737,00	5.107,75	0,45	4.381,65	876,33	5.257,98	7,97

Designação	Área (m²)	Área média de cedência (m²)	IMU	ABC VL (m²)	ABC HCC (+20 %) (m²)	ABC Total (m²)	Repres. (%)
UOPG 04	124.320,00						
k (artº56/40cma*)	2.311,00	1.212,28	0,45	1.039,95	207,99	1.247,94	1,89
l (artº55/39cma*)	3.387,00	1.776,72	0,45	1.524,15	304,83	1.828,98	2,77
m (artº38*)	10.303,00	5.404,65	0,45	4.636,35	927,27	5.563,62	8,43
n (artº32ou37)	1.596,00	837,22	0,45	718,20	143,64	861,84	1,31
o (artº38)	34.265,00	17.974,42	0,45	15.419,25	3.083,85	18.503,10	28,04
p (artº65)	2.937,00	1.540,66	0,45	1.321,65	264,33	1.585,98	2,40
q (artº47)	4.787,00	2.511,12	0,45	2.154,15	430,83	2.584,98	3,92
Total	122.197,00	64.101,00		54.988,65	10.997,73	65.986,38	100,0
Total Infr. Viárias exist.	2.123,00						

Legenda do Quadro:

IMU – Índice Médio de Utilização;

ABC VL – Área de Construção de Venda Livre;

ABC H.C.C. – Área de Construção destinada a Habitação a Custos Controlados (majoração);

Repres. – Representatividade, em percentagem, da parcela no conjunto de todas as parcelas.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 56.º

PDM de Albufeira

O PUCA, ao definir o perímetro urbano da Cidade de Albufeira, altera todas as disposições do Plano Diretor Municipal de Albufeira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 103, de 4 de maio de 1995, através da reclassificação do solo rural em solo urbano na sua área de intervenção e da alteração das qualificações de uso previstas no PDM.

Artigo 57.º

Plano de Pormenor do Porto de Recreio de Albufeira

O Plano de Pormenor do Porto de Recreio de Albufeira mantém-se em vigor.

Artigo 58.º

Vigência

O PUCA entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República* e tem um período de vigência de 10 anos.

Artigo 59.º

Dinâmica

O prazo de vigência do PUCA, estabelecido no artigo anterior, não prejudica a sua eventual alteração, revisão e suspensão, quando se verificarem as circunstâncias que legalmente as fundamentam.

ANEXO I

Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de risco potencial significativo de inundações

Artigo 1.º

Âmbito e Identificação

1 – O presente capítulo procede à integração no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) das normas do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) para a Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8), aplicáveis na área assinalada na Planta de Zonamento 01-E/ – Áreas de risco potencial significativo de inundações, nos termos do disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.

2 – As normas transpostas do PGRI, constantes do presente capítulo, vigoram cumulativamente com as do PUCA, prevalecendo as mais restritivas.

3 – As áreas de risco potencial significativo de inundações (ARPSI) a considerar compreendem as seguintes classes de perigosidade:

- a) Muito alta/Alta;
- b) Média;
- c) Baixa/Muito Baixa.

Artigo 2.º

Normas gerais aplicáveis a todas as classes de perigosidade para os potenciais usos em solo urbano e rústico nas áreas das ARPSI

Os potenciais usos em solo urbano e rústico nas áreas das ARPSI, em todas as classes de perigosidade, devem atender às seguintes orientações:

- a) Potenciar, sempre que possível, o contínuo fluvial/corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização;
- b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;
- c) Potenciar, sempre que possível, pavimentos permeáveis;
- d) Assegurar que os acessos que permitem operações de socorro e as ações de evacuação não ficam comprometidos com a intervenção a realizar;
- e) Integrar o princípio de precaução no planeamento urbanístico, afastando, tanto quanto possível, as edificações das áreas sujeitas a inundações, evitando a densificação urbana de forma a reduzir a exposição aos riscos;
- f) Adotar soluções construtivas que sejam mais resilientes à ação das águas avaliando os benefícios para a área a intervencionar, bem como os potenciais efeitos negativos nas áreas circundantes, avaliando, nomeadamente:
 - i) Se as áreas a montante estão preparadas para acomodar os efeitos de regolfo;
 - ii) Se as zonas a jusante estão preparadas para transportar ou armazenar um eventual aumento de caudais de cheia;
 - iii) Se as margens opostas do rio podem acomodar o potencial aumento de caudal ou de altura de água;

g) Destinar, preferencialmente, as áreas livres, sem uso específico, situadas no interior dos perímetros urbanos, para a criação de espaços verdes ou áreas de lazer;

h) Planear os espaços públicos como espaços multifuncionais que minimizem situações críticas, retendo ou encaminhando as águas ou ajudando a dissipação da sua energia;

i) Assegurar que a classe de risco associada à área a intervir não sobe para níveis superiores;

j) Garantir que a alteração do uso ou morfologia do solo pela afetação de novas áreas a atividades agrícolas, a implementação de novos povoamentos florestais ou a sua reconversão, ficam restritas a áreas não ocupadas por habitats ecologicamente relevantes, devendo a localização de infraestruturas de apoio à atividade seguir as mesmas regras das edificações.

Artigo 3.º

Normas aplicáveis no caso de "Novas Edificações" em solo urbano

1 – A execução de novas edificações em solo urbano, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Assegurar que a ocupação do espaço urbano tem em consideração as características hidro-morfológicas, reservando para espaços verdes a área com maior capacidade de infiltração;

b) Potenciar a existência de estruturas verdes, sejam coberturas ajardinadas, logradouros, hortas urbanas, ou outros espaços que potenciem a infiltração e naturalização de espaços urbanos;

c) Promover a renaturalização das margens e da área contígua, sempre que possível, adotando soluções urbanísticas que reduzam a perigosidade;

d) Assegurar que a edificabilidade em áreas inundáveis assenta sempre no pressuposto de que a perigosidade não aumenta e que são estabelecidas medidas de forma a garantir a segurança de pessoas e bens e dos valores ambientais, não aumentando o risco:

e) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;

f) Incluir no registo de propriedade a referência ao risco existente.

2 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água, em situações de colmatação de espaço vazio entre edifícios existentes, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamento, praças e espaços verdes;

c) Não é permitida a construção de caves;

d) Devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência estrutural do edificado utilizando materiais de construção capazes de suportar o contato direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;

iii) Garantam que a cota de soleira é superior à cota de cheia definida para o local, devendo o edifício ser vazado até esta cota, sendo que em casos concretos devidamente fundamentados, a APA, I. P., pode reanalisar a aplicação desta condição, por solicitação do município, desde que seja demonstrado

o cumprimento dos objetivos da Diretiva Inundações, ou seja, diminuição do risco para a saúde humana, o ambiente, as atividades económicas e o património, não sendo em qualquer circunstância permitida a existência de habitações abaixo da cota de cheia definida para o local.

3 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

- a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;
- b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água;
- c) Não é permitida a construção de caves;
- d) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:
 - i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;
 - ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;
 - iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - iv) Incluam soluções arquitetónicas que não permitam a utilização e usufruto da volumetria edificada, na parte correspondente à que se encontra abaixo da cota que potencialmente possa estar sujeita a inundação, sendo que em casos concretos devidamente fundamentados, a APA, I. P., pode reanalisar a aplicação desta condição, por solicitação do município, desde que seja demonstrado o cumprimento dos objetivos da Diretiva Inundações, ou seja, diminuição do risco para a saúde humana, o ambiente, as atividades económicas e o património, não sendo em qualquer circunstância permitida a existência de habitações abaixo da cota de cheia definida para o local;
- e) Não é permitida a construção de caves.

4 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

- a) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:
 - i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;
 - ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;
- b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- c) Não é permitida a construção de caves.

Artigo 4.º

Normas para “Reconstrução Pós catástrofe”

1 – A execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

- a) Reabilitar os espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;
- b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;
- c) Dar preferência à realocização do edificado destruído fora da zona de risco de inundação, sempre que possível;
- d) Caso se mantenha o edificado no mesmo local, deve ser verificado que não existe risco estrutural devido a potenciais pressões hidrostáticas hidrodinâmicas;

e) Promover a renaturalização dos cursos de água artificializados recorrendo a técnicas de engenharia biofísica e privilegiando espécies autóctones características da galeria ripícola;

f) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;

g) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação.

2 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

a) No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado:

i) Apenas são permitidas as obras de reconstrução que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

ii) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;

iii) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

b) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:

i) Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da ARPSI;

ii) Caso o previsto anteriormente seja impossível, deve ser realocado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;

iii) No caso de ser demonstrada a impossibilidade de realocização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:

iii) a) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iii) b) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado e, no caso de empreendimentos turísticos, deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes.

3 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

a) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;

b) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado e, no caso de empreendimentos turísticos, deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

d) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

f) Adotar outras medidas, estruturais ou de gestão, que permitam minimizar o risco decorrente de inundações, podendo incluir sistemas antirretorno nas redes de saneamento, criação de vias de fuga para pisos superiores, implementar medidas de autoproteção, entre outras.

4 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que as obras construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

Artigo 5.º

Normas para a “Reabilitação”

1 – A reabilitação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Potenciar a reabilitação dos espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;

b) Potenciar a transformação e ou criação de espaço de fruição pública, considerando soluções que permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e a dissipação da energia das águas;

c) Implementar sistemas de drenagem pluvial que permitam o aproveitamento do recurso água;

d) Renaturalizar os cursos de água artificializados recorrendo a soluções de engenharia biofísica;

e) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação devem permanecer transitáveis à medida que as águas sobem;

f) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundações, na situação de manutenção do edificado no mesmo espaço;

2 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

a) Nas reabilitações que impliquem a demolição do edificado degradado/em risco e posterior reconstrução, deve ser privilegiada a relocalização do edificado para área exterior à zona de risco de inundação, sempre que viável técnica, financeira e socialmente;

b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) Apenas são permitidas obras de reconstrução, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações:

i) Que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos, e sejam efetuadas no sentido contrário ao da linha de água;

ii) Em zona urbana consolidada;

iii) Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundação;

d) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea anterior, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Nos casos descritos na alínea anterior, o Município deve assegurar, no seu Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, que existem medidas para o aviso e proteção destas populações, em situações de inundações;

f) Nos empreendimentos turísticos deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

g) Os Municípios devem promover um estudo para a definição de soluções que diminuam a vulnerabilidade de pessoas e bens nestas áreas.

3 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

a) São permitidas obras de reconstrução, ampliação ou alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, devendo ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea a), desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos casos descritos na alínea anterior, o Município deve assegurar, no seu Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, que existem medidas para o aviso e proteção destas populações, em situações de inundações;

e) Nos empreendimentos turísticos deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

f) Os Municípios devem promover um estudo para a definição de soluções que diminuam a vulnerabilidade de pessoas e bens nestas áreas.

4 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que as obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;

c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea a), desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

Artigo 6.º

Normas para "Projetos de Interesse Estratégico"

1 – Na categoria "Projetos de Interesse Estratégico" (PIE) incluem-se os projetos que são relevantes para o desenvolvimento económico do município, de "Potencial Interesse Nacional" (PIN), "Projeto de Investimento para Interior" (PII).

2 – A proposta de orientações dos PIE inclui numa primeira fase a análise do projeto através de um questionário, que não se aplica aos projetos classificados como PIN:

a) A caracterização do projeto deve incluir:

i) O objetivo da intervenção;

ii) Quais os benefícios expectáveis;

iii) Qual a área de influência;

iv) A formulação de uma análise Analytic Hierarchy Process (AHP);

v) Análise comparativa custos/benefícios e potenciais danos, face a outras localizações fora das áreas de risco;

vi) Avaliação do interesse estratégico do projeto com envolvimento de todas as partes interessadas;

vii) Demonstração de que não é viável a sua implementação fora da área inundada;

viii) Outras informações relevantes, considerando o nível de perigosidade da área onde se insere o projeto;

b) Confirmado o carácter estratégico do projeto, é indispensável desenvolver um estudo hidráulico a uma escala de pormenor que conduza ao cumprimento dos princípios do PGRI em matéria de redução do risco e que demonstre que a construção não representa um agravamento do perigo a jusante ou montante da sua área de implantação;

c) No registo de propriedade tem de constar a referência ao risco existente e as conclusões do estudo hidráulico.

3 – A execução de Projetos de Interesse Estratégico, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação;

b) Potenciar, sempre que possível, uma rede contínua de espaços verdes, corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou enca-minhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização;

c) Potenciar pavimentos permeáveis na zona de intervenção;

d) Assegurar a minimização do risco de danos materiais e de poluição/contaminação nos projetos a desenvolver, devendo, por exemplo, garantir que não há arrastamento de substâncias de risco biológico, químico, radiológico ou nuclear, ou outros durante uma inundação;

e) Apresentar soluções para garantir estanquicidade do(s) edifício(s).

4 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, é interdita a execução de Projetos de Interesse Estratégico.

5 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte:

a) São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, que devem ser realizadas através da implementação de soluções urba-

nísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Deverá ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

c) Assegurar que não há aumento da altura de água e da velocidade nas vias utilizadas para evacuação em situações de emergência;

d) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

e) Demonstrar, de forma inequívoca, que o tempo entre o aviso de inundação e o pico de cheia na área a intervir é suficiente para a implementação das medidas de autoproteção constantes do Plano de Emergência Interno.

6 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Deverá ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

c) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.

Artigo 7.º

Normas para "Novos Edifícios sensíveis"

Em todas as classes de perigosidade é interdita a execução de novas construções da tipologia "edifícios sensíveis", definida no Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro, incluindo:

a) Hospitais, escolas, infantários, creches, ou qualquer outro edifício onde as ações de evacuação dos seus ocupantes possam ficar comprometidas;

b) Serviços de emergência, como bombeiros, polícia, ambulâncias, e outros serviços fundamentais na resposta a situações de emergência;

c) Seveso/PCIP – instalações associadas à eliminação, fabrico, tratamento ou armazenamento de substâncias perigosas.

Artigo 8.º

Normas para "Infraestruturas ligadas à água"

1 – Nos termos do PGRI, as infraestruturas ligadas à água incluem os portos, docas, cais de acostagem, estaleiros, marinas, escolas de atividades náuticas, bem como as instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em apoios e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios e Núcleos de Recreio Náutico, e ainda as infraestruturas ligadas a aquicultura e pesca.

2 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

d) Não são permitidos edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários, exceto os pertencentes a instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em Planos de Intervenção nas Praias e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios, Núcleos de Recreio Náutico e Áreas de Recreio e Lazer, devendo estes situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

3 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação, que salvaguardem a segurança de pessoas;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto significativo nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, sendo que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se devem intensificar por forma a alterar o prévio nível de perigosidade e, cumulativamente, desde que o acréscimo do índice de perigosidade seja inferior a 0,25;

c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente;

d) Os edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica e refeitórios devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

4 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não há incremento significativo do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente.

Artigo 9.º

Normas para as “Infraestruturas Territoriais”

1 – Nos termos do PGRI, para efeitos deste artigo, ao conceito de “infraestruturas territoriais” estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, acrescem os sistemas intraurbanos de transporte, tratamento e rejeição de águas residuais e pluviais.

2 – A execução de infraestruturas territoriais, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

b) Assegurar o contínuo fluvial, das várias componentes que caracterizam o ecossistema fluvial;

c) Assegurar, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas;

d) Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural.

3 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos.

4 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

- a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;
- b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;
- c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos;
- d)   permitida a realiza o de obras de constru o de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da  gua.

5 – Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execu o de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

- a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas fun es hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;
- b)   permitida a realiza o de obras de constru o de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da  gua.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.é da Portaria n.é 245/2011)**

84755 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_84755_PUCA_ZON1E.jpg

619943168