

**MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA****Declaração n.º 13/2026/2**

**Sumário:** Alteração por adaptação ao Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores.

**Alteração por adaptação do plano de pormenor da Praça dos Pescadores 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 Pormenor da Praça dos Pescadores 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 Pormenor da Praça dos Pescadores, e recai sobre o regulamento e a planta de implantação.

No regulamento, a adaptação altera o artigo 4.º (Conteúdo documental), e é aditado o artigo 11.º-A (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 implantação é efetuado o seu desdobramento numa nova planta intitulada, “Planta de implantação – 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 implantação – 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 Pormenor da Praça dos Pescadores 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 Pormenor da Praça dos Pescadores ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundações das Ribeiras do Algarve (RH8) – 2.º ciclo**

**Regulamento**

**Artigo 1.º**

**Alteração ao Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores**

O artigo 4.º do Regulamento do Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[...]

1) [...]

a) [...]

b) [...]

c) Planta de implantação – Áreas de risco potencial significativo de inundações – 001.1;

d) [Anterior alínea c).]

2) [...]»

**Artigo 2.º**

**Aditamento ao Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores**

São aditados ao Regulamento do Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores o artigo 11.º-A com a epígrafe “Áreas de risco potencial significativo de Inundações”, e o Anexo I com a epígrafe “Regime de proteção e salvaguarda em áreas de risco potencial significativo de inundações».

«Artigo 11.º-A

**Áreas de risco potencial significativo de inundações**

1 – A área de intervenção do PPPP 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 Implantação – 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.»

## ANEXO I

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

#### Artigo 1.º

##### Âmbito e Identificação

1 – O presente anexo procede à integração no Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores (PPPP) 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 implantação – 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 PPPP, 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 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 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 realocação 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 caráter 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 encaaminhamento 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 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   execu o de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

- a) Apresentar os estudos de suporte   escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;
- b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas fun oes 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   perigosidade da inunda o 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   execu o de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

- a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas fun oes 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.»

### Artigo 3.º

  republicado, em anexo, o Regulamento do Plano de Pormenor da Praia dos Pescadores, com a reda o atual.

## **Regulamento do Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores**

### CAPÍTULO I

#### **Disposi oes gerais**

### Artigo 1.º

#### ** mbito e regime**

1 – O presente Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores, adiante designado por PPPP, elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de fevereiro, e do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de dezembro, consagra a organiza o espacial, definindo a conce o da forma de ocupa o, servindo de base aos projetos de execu o das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores, a aplicar a toda a área do PPPP, delimitada:

- a) A Norte, pelo limite Norte da Av. 25 de Abril;
- b) A Sul, pela linha de costa (incluindo o Pontão);
- c) A Oeste, pelo limite do Cais Herculano e Rua Gonçalo de Lagos;
- d) A Leste, pelo topo da Arriba.

## Artigo 2.º

### Estratégia

O PPPP insere-se na estratégia do Programa Polis em Albufeira que determina a conceção geral do espaço através de um projeto urbano nas seguintes vertentes:

- a) Espaço público;
- b) Edificações Existentes e Propostas;
- c) Estrutura ecológica urbana, nomeadamente no que se refere aos espaços de proteção e estrutura verde secundária;
- d) Articulação com a envolvente, nomeadamente com os projetos e intervenções previstos para as áreas que lhe são adjacentes;
- e) Integração de edifícios e elementos de interesse arqueológico, histórico e arquitetónico e elementos e conjuntos com interesse arquitetónico e urbanístico;
- f) Áreas afetas a infraestruturas de circulação e estacionamento.

## Artigo 3.º

### Objetivos

Os objetivos e ações do PPPP, identificados na Planta de Ações, são:

- a) A.1- Requalificação e ampliação dos Espaços Públicos:
  - i) A1.1- Praça dos Pescadores;
  - ii) A1.2- Av. 25 de Abril;
  - iii) A1.3- Largo do Cais Herculano;
  - iv) A1.4- Rua Gonçalo Lagos;
  - v) A1.5- Rua Diogo Cão;
- b) A.2- Consolidação da Arriba e Requalificação do Verde de Proteção;
- c) A.3- Construção de um Meio Mecânico de Elevação;
- d) A.4- Requalificação do Edifício Albufeira;
- e) A.5- Requalificação do Pontão;
- f) A.6- Requalificação do Caneiro da Ribeira de Albufeira;
- g) A.7- Requalificação das Infraestruturas de Abastecimento de Água e de Drenagem das Águas Residuais;
- h) A.8- Requalificação de Edifícios;
- i) A.9- Requalificação do Telheiro da Antiga Lota;
- j) A.10- Construção de um Apoio de Praia Completo com Equipamento Associado;
- l) A.11- Construção de nova Estação Elevatória com demolição da existente.

#### Artigo 4.º

##### Conteúdo documental

1 – O PPP é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação-001.0;
- c) Planta de Implantação-Áreas de risco potencial significativo de inundações-001.1;
- d) Planta de Condicionantes-002.2.

2 – O PPPP é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Planta de Enquadramento-003.0;
- c) Planta da Situação Existente-004.0;
- d) Planta de Edificado (contem a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas pela Câmara Municipal de Albufeira)-005.0;
- e) Planta de Sobreposição-006.0;
- f) Planta de Modelação de Terreno + Perfis-007.0;
- g) Planta das Ações Propostas-008.0;
- h) Mapa de Ruído (período diurno)-009.0;
- i) Mapa de Ruído (período noturno)-010.0;
- j) Extrato da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira-011.0;
- l) Extrato da Planta de Condicionantes do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira-012.0;
- m) Extrato da Planta de Síntese do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura-013.0;
- n) Extrato da Planta de Condicionantes do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura-014.0;
- o) Extrato do Regulamento do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira-RCM n.º 159/03, de 6 de outubro;
- p) Extrato do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura-RCM n.º 33/99, de 27 de abril;
- q) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- r) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

#### Artigo 5.º

##### Definições

Para efeitos do PPPP, são aplicáveis as seguintes definições:

- a) Apoio de Praia Completo: núcleo básico de funções e serviços infraestruturados, que integra vestiários, balneários, instalações sanitárias, posto de socorros, comunicações de emergência, infor-

mação, limpeza de praia e recolha de lixo e assistência e salvamento a banhistas, quando este serviço não se encontre já devidamente assegurado; complementarmente pode assegurar outras funções e serviços, nomeadamente comerciais, à exceção de restaurantes e outros estabelecimentos de restauração e bebidas;

b) Área bruta de construção: valor expresso em m<sup>2</sup>, resultantes do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de: sótãos não habitáveis; áreas destinadas a estacionamento; áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.); terraços, varandas e alpendres; galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

c) Área de implantação: valor expresso em m<sup>2</sup>, do somatório das áreas resultantes de projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

d) Arriba ou Falésia: forma particular de vertente costeira abrupta ou com declive forte, em regra talhada em rochas coerentes pela ação conjunta dos agentes morfogenéticos marinhos, continentais e biológicos;

e) Conta de soleira: demarcação altimétrica do nível de pavimento da entrada principal do edifício;

f) Edifício dissonante: aquele que pela sua composição, volumetria, materiais ou cores entra em conflito com os edifícios confinantes, com o espaço circundante ou com as características das construções dos lugares onde se situam;

g) Equipamentos: núcleo de funções e serviços situados na área envolvente da praia e destinados a similares de hotelaria, que proporcionam um serviço de restaurante ou snack-bar, considerando ainda, equipamentos os bares e esplanadas de funcionamento anual que não se relacionem diretamente com o apoio ao uso de praia;

h) Obras de alteração: as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;

i) Obras de ampliação: as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;

j) Obras de beneficiação: as obras que têm por fim a melhoria do desempenho de uma construção sem alterarem a estrutura e o desenho existente;

l) Obras de conservação: as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

m) Obras de construção: as obras de criação de novas edificações;

n) Obras de demolição: as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

o) Polígono de implantação de edificação: polígono que demarca, ao nível do solo, a área na qual pode ser implantada uma edificação;

p) Zonas inundáveis: áreas no interior dos perímetros urbanos, onde tenham ocorrido as maiores cheias conhecidas num período de tempo que pelo menos inclua o ano de 1967, como consta do Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de dezembro.

## CAPÍTULO II

### **Servidões e restrições de utilidade pública**

#### Artigo 6.º

##### **Identificação e regime jurídico**

As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública regem-se pela legislação aplicável, estão assinaladas na Planta de Condicionantes e encontram-se seguidamente identificadas:

- a) REN-Reserva Ecológica Nacional;
- b) MAM-Margens das Águas do Mar, Domínio Público Hídrico;
- c) Zonas inundáveis;
- d) Estação Elevatória de Águas Residuais;
- e) Caneiro da Ribeira de Albufeira.

## CAPÍTULO III

### **Disposições gerais da conceção do espaço e uso do solo**

#### Artigo 7.º

##### **Qualificação do uso do solo**

1 – A área de intervenção do PPPP encontra-se classificada como solo urbanizado e estrutura verde ecológica urbana, nas seguintes categorias identificadas na Planta de Implantação:

- a) Solo urbanizado consolidado: edifícios existentes, novas edificações e circulação pedonal;
- b) Estrutura ecológica urbana: verdes de proteção, arribas e areal.

2 – Os usos afetos a cada área do território, estão identificadas na Planta de Implantação e definem a forma e conteúdo arquitetónico a adotar em área urbana com espaço envolvente.

#### Artigo 8.º

##### **Qualificação do espaço urbano e componente ambiental**

1 – Como complemento das medidas de qualificação do espaço urbano e da componente ambiental, em todas as intervenções localizadas ou a localizar na área de intervenção do PPPP, devem ser observadas as prescrições previstas no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de novembro.

2 – A autorização das intervenções urbanísticas a levar a efeito na área do PPPP, dependem da execução das seguintes ações previstas para a redução dos níveis sonoros:

- a) Condicionamento do tráfego automóvel no centro de Albufeira (ZAC);
- b) Reordenamento do sistema de transportes públicos de Albufeira;
- c) Instalação de um sistema de micrologística urbana.

## Artigo 9.º

### **Ruído**

Para efeito da aplicação do Regime Legal sobre a Poluição Sonora, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de novembro, a área de intervenção do PPPP encontra-se classificada como mista, de acordo com a delimitação constante na Planta Mapa de Ruído (período diurno) e na Planta Mapa de Ruído (período noturno).

## Artigo 10.º

### **Condicionamentos especiais**

1 – Na área abrangida pelo PPPP deve-se ter em conta a possibilidade de existência de vestígios arqueológicos.

2 – As obras que impliquem revolvimentos de solos, respeitantes a obras de demolição, de conservação, de alteração, de beneficiação, de ampliação, de novas construções e de infraestruturas são precedidas de trabalhos de caracterização arqueológica definidos mediante parecer do organismo que tutela o património.

3 – Caso se verifiquem achados arqueológicos em qualquer tipo de obra na área de intervenção do PPPP, os trabalhos em curso são de imediato suspensos em conformidade com as disposições legais, devendo o facto ser comunicado, de imediato, à Câmara Municipal de ao IPA.

4 – Os achados arqueológicos são salvaguardados e conservados, de preferência, no local de origem à guarda da administração do património cultural competente.

## Artigo 11.º

### **Infraestruturas de subsolo**

1 – As infraestruturas de subsolo do PPPP integram redes de abastecimento de águas, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, redes de instalações elétricas, de iluminação pública e de telecomunicações.

2 – Os projetos das infraestruturas de subsolo e de requalificação do caneiro da ribeira de Albufeira, são objeto de projetos de execução das diferentes especialidades e estão incluídos no projeto referido no artigo 13.º O projeto é desenvolvido no âmbito do Protocolo estabelecido entre a Sociedade PolisAlbufeira, S. A., e a Câmara Municipal de Albufeira.

## Artigo 11.º-A

### **Áreas de risco potencial significativo de inundações**

1 – A área de intervenção do PPPP 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 Implantação – 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.

## CAPÍTULO IV

### Condições relativas a espaços exteriores de utilização coletiva

#### Artigo 12.º

##### Identificação

São espaços exteriores de utilização coletiva, os espaços destinados à circulação pedonal e os espaços de estadia, assinalados na Planta de Implantação por caracteres iniciados pela letra (A) e identificados por:

- a) A-Praça dos Pescadores;
- b) B-Largo do Cais Herculano;
- c) C-Av. 25 de Abril;
- d) F-Pontão;
- e) G-Rua Diogo Cão;
- f) H-Rua Gonçalo Lagos.

#### Artigo 13.º

##### Disposições gerais

1 – Os espaços identificados no artigo anterior têm por objetivo estabelecer:

- a) A circulação pedonal, estadia e lazer, e animação da vida urbana;
- b) Uma leitura conjunta no tratamento dos pavimentos, implantações, alinhamentos de zonas verdes e localização de equipamentos, mobiliário urbano e áreas de esplanada;
- c) A circulação de veículos de emergências e de cargas e descargas.

2 – O projeto dos espaços exteriores de utilização coletiva envolve, para além do projeto geral, os projetos relativos as especialidades, designadamente:

- a) Projeto de Fundações e Estruturas, incluindo estudo Geotécnico/ Geológico;
- b) Projeto de Arranjos Exteriores;
- c) Projeto de Instalações Elétricas (incluindo Iluminação Pública);
- d) Projeto de Telecomunicações e Som;
- e) Projeto das Redes de Drenagem de Águas Pluviais e Residuais Domésticas;
- f) Projeto das Redes de Abastecimento de Água e de Serviço de Incêndio;

E outros que se manifestem necessários.

3 – Decorrente do desenvolvimento dos Projetos Execução, em que se incluem os arruamentos, pode-se introduzir ajustamentos à sua implantação, que melhor satisfaçam os objetivos e exigências de concretização do PPPP, desde que daí não resulte alteração dos limites de espaço público

## Artigo 14.º

### Programas

1 – Os espaços identificados no artigo 12.º estão destinados exclusivamente à circulação pedonal e correspondem a morfologias urbanas, praças, largos, avenidas, ruas e pontão:

a) Praça dos Pescadores (A): criação de uma praça enquanto espaço público estruturante de ligação do centro à Praia, através de operações de modelação do terreno, conforme Planta de Modelação de Terreno + Perfis, repavimentação, implantação de elementos de água, e plantação de um espaço arborizado urbano;

b) Av. 25 de Abril (C): qualificação desta via de circulação pedonal, enquanto via estruturante do centro antigo e de articulação entre a Praça dos Pescadores e a Praça Eng.º Duarte Pacheco, através da repavimentação, implantação de elementos de água e plantação de alinhamentos arbóreos e de um espaço público arborizado;

c) Pontão (F): qualificação do pontão existente enquanto espaço de passeio e lazer, pavimentação e iluminação urbana ambiental;

d) Largo do Cais Herculano, Rua Diogo Cão e Rua Gonçalo Lagos (B,G,H): qualificação de largos e ruas enquanto espaços de circulação e lazer, repavimentação e regulamentação das esplanadas.

2 – O material de acabamento dos pavimentos e elementos de remate nas áreas referidas no ponto 1 é pétreo ou com aparência e resistência semelhantes, adequado à circulação pedonal, identificado na Planta de Implantação.

3 – A área máxima ocupada pelos elementos de água na Praça dos Pescadores é de 200 m<sup>2</sup>

4 – Todos os espaços referidos no n.º 1 deste artigo, são equipados com elementos de mobiliário urbano e iluminação.

5 – O corredor de emergência e de cargas e descargas, indicado na Planta de Implantação, tem uma largura livre mínima de 4 m, que nas vias em impasse deve ser aumentada para 7 m.

## Artigo 15.º

### Esplanadas

1 – As áreas de esplanada, identificadas por ESP e indicadas na Planta de Implantação, correspondem a espaço público destinado a estadia e lazer e ao apoio exclusivo aos estabelecimentos de restauração e bebidas, composto por mesas, cadeiras e chapéus-de-sol.

2 – As esplanadas integram-se no conjunto construído e articulam-se à sua imagem geral.

3 – Identificam-se dois tipos de esplanadas:

a) Esplanadas existentes a manter no Cais Herculano;

b) Esplanadas na Rua Gonçalo de Lagos.

4 – É permitida a instalação de outras esplanadas desde que associadas a novos estabelecimentos de restauração e bebidas.

5 – As esplanadas são ordenadas de modo a permitir a passagem de peões, veículos de emergência e de cargas e descargas, com os seguintes afastamentos:

a) Afastamento de 1,5 metros em relação à fachada, quando existente;

b) Nos casos em que não é possível respeitar estas distâncias, como na Rua Gonçalo Lagos, adota-se a solução representada na Planta de implantação.

6 – As esplanadas não podem exceder os limites laterais da fachada dos estabelecimentos.

7 – O mobiliário a adotar para as esplanadas carece da elaboração de um projeto específico obedecendo às seguintes condicionantes:

- a) Os chapéus-de-sol devem, preferencialmente, ter estrutura de madeira e tecido liso de cor branca ou cru;
- b) As cadeiras e mesas de esplanada devem, preferencialmente, em madeira ou metálicas;
- c) Os guarda-ventos são facilmente amovíveis constituídos por (PVC) ou equivalente, translúcidos e flexíveis, colocados perpendicularmente ao plano marginal da fachada e junto à mesma, sem contudo prejudicar a boa visibilidade do local; não devem ocultar referências de interesse público, nem prejudicar a segurança, salubridade interesses de estabelecimentos contíguos e o livre acesso de pessoas e bens; não podem ter um avanço superior ao da esplanada e o elemento de remate da linha de guarda-ventos no extremo oposto ao da fachada, pode incluir no seu desenho um suporte para a colocação de menus.

8 – As esplanadas não podem ser fechadas.

9 – Não é permitida a instalação de balcões frigoríficos exteriores, de brinquedos mecânicos, de arcas de gelados e de outros equipamentos similares no interior do perímetro da esplanada ou na via pública.

10 – Não é permitida a colocação de estrados.

#### Artigo 16.º

##### **Mobiliário urbano**

1 – A colocação de mobiliário urbano de acordo com as necessidades de utilização do espaço público, deve integrar os seguintes elementos:

- a) Papeleiras;
- b) Guardas de escadas e rampas;
- c) Suportes de sinalética;
- d) Bancos.

2 – O mobiliário urbano é selecionado de forma garantir uma unidade de imagem no âmbito da intervenção Polis de Albufeira, bem como com a envolvente urbana exterior à intervenção, nas seguintes vertentes:

- a) Uniformidade de cores e materiais;
- b) Adequação às condições climáticas e, em particular, resistência à salinidade;
- c) Facilidade de substituição e manutenção;
- d) Resistência ao vandalismo.

#### Artigo 17.º

##### **Sinalética publicitária**

1 – A instalação de suportes publicitários de natureza comercial carece de licenciamento ou autorização municipal e fica sujeito a um projeto específico de sinalética, coordenando pela PolisAlbufeira, S. A.

2 – Só é permitido um suporte publicitário por cada unidade comercial.

3 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, fica interdita qualquer afixação de publicidade ou propaganda em papel diretamente adossado a paredes, muros e ou qualquer estrutura urbana que possa constituir-se como suporte.

## CAPÍTULO V

### Condições relativas a infraestruturas urbanas

#### Artigo 18.º

##### Identificação e disposição gerais e infraestruturas

1 – As infraestruturas na área de intervenção são, além das infraestruturas de subsolo referidas no artigo 11:

- a) Estação Elevatória de Águas Residuais (Ee);
- b) Meio Mecânico de Elevação;
- c) Posto de Abastecimento de Combustível.

2 – As infraestruturas referidas nas alíneas a) e b), justificadas pelo seu interesse público, têm de assegurar a correta integração e requalificação ambiental e urbanística da área em que se localizam e minimizar os impactes causados.

#### Artigo 19.º

##### Estação elevatória de águas residuais

1 – A Estação Elevatória de Águas Residuais (Ee) é sujeita a realocização conforme indica o polígono de implantação, assinalado na Planta de Implantação.

2 – A nova localização apresenta as seguintes características:

- a) Assegurar menores interferências com as infraestruturas e edificações existentes;
- b) Salvaguardar a melhor integração arquitetónica no conjunto do espaço urbano;
- c) Encontrar-se em conformidade com obras relativas às infraestruturas “em-alta” do Concelho de Albufeira e respetiva ligação à ETAR de Vale Faro.

3 – A Estação Elevatória de Águas Residuais obedece às seguintes condições:

- a) Orientação construtiva – área de implantação máxima de 100 m<sup>2</sup>, área bruta de construção máxima de 100 m<sup>2</sup>, cêrcea máxima de 1 piso (cave + 1 piso acima da cota de soleira);
- b) Utilização – área destinada à infraestrutura, áreas técnicas e arrumos.

4 – O projeto de execução da Estação Elevatória é desenvolvido em conformidade com o Protocolo celebrado entre a Sociedade PolisAlbufeira, S. A., e as Águas do Algarve, S. A.

#### Artigo 20.º

##### Posto de abastecimento de combustível

1 – É desmantelado e removido o posto de abastecimento de combustível situado na Praça dos Pescadores, assinalado na Planta de Sobreposição.

2 – A remoção do posto de abastecimento de combustível é completada com uma campanha de descontaminação do solo.

#### Artigo 21.º

##### Meio mecânico de elevação

1 – O meio mecânico de elevação corresponde a uma infraestrutura de circulação e destina-se a facilitar a transposição entre zonas com desnível acentuado.

2 – A sua construção está sujeita a um projeto de execução específico, prevendo uma plataforma, a uma cota intermédia entre a Praça dos Pescadores e o Largo Pau da Bandeira, para saídas de emergência, conforme indicada na Planta de Implantação.

## CAPÍTULO VI

### Condições relativas a espaços verdes

#### Artigo 22.º

##### Identificação dos espaços verdes

Identificam-se como Espaços Verdes as seguintes áreas na Planta de Implantação:

- a) Arriba (D);
- b) Verde de proteção (E);
- c) Espaços públicos arborizados;
- d) Alinhamentos arbóreos.

#### Artigo 23.º

##### Disposições gerais sobre espaços verdes

1 – Os Espaços Verdes identificados no artigo anterior obedecem às seguintes descrições:

a) Arriba (D) – corresponde à vertente de declive acentuado sujeita à ação do mar, onde a intervenção passa pela consolidação e arranjo, conjuntamente com o espaço verde de proteção, prevendo igualmente a articulação com o Meio Mecânico de Elevação e a Estação Elevatória de Águas Residuais (Ee);

b) Verde de Proteção (E) – corresponde a uma área fisiográfica e ecologicamente sensível onde a ação se concentra na conservação e valorização da sua estrutura, através da introdução de elementos vegetais autóctones ou tradicionais da região;

c) Espaços públicos arborizados – correspondem a espaços compostos por árvores de pequeno porte, com função de estadia e recreio associados a áreas de esplanadas;

d) Alinhamentos Arbóreos – correspondem a canais de vegetação adaptada ao clima e solos locais, adequada ao uso urbano, como parte integrante do contínuo natural urbano.

2 – Sempre que possível, a água de infiltração e de escoamento superficial é captada e armazenada nos elementos de água indicados na Planta de Implantação, e o sistema de rega proveniente da rede de abastecimento público, deve ser substituído por sistemas alternativos de abastecimento, tais como efluentes tratados na ETAR.

#### Artigo 24.º

##### Espaços públicos arborizados e alinhamentos arbóreos

Nos espaços públicos arborizados e nos alinhamentos arbóreos as caldeiras e canteiros obedecem às seguintes condições:

- a) Terem área mínima de 1 m<sup>2</sup>;
- b) Serem revestidas a casca de pinheiro, herbáceas perenes de cobertura ou com elementos inertes metálicos ou pétreos amovíveis;

c) Nos casos em que não for possível a plantação dos estratos arbóreos, implementa-se uma solução alternativa sem prejuízo da composição do espaço verde no conjunto urbano.

#### Artigo 25.º

##### **Arriba e verde de proteção**

A arriba e os verdes de proteção são alvo de ações de conservação e valorização, nomeadamente:

- a) Com a introdução de elementos vegetais autóctones ou tradicionais da paisagem local;
- b) Com a integração de pequeno miradouro com reduzidas áreas de impermeabilização.

### CAPÍTULO VII

#### **Condições relativas a obras de edificação**

##### SECÇÃO I

#### **Disposições relativas às edificações existentes**

#### Artigo 26.º

##### **Identificação e intervenções no edificado existente**

1 – As edificações existentes, encontram-se sujeitas às seguintes operações:

- a) Obras de demolição;
- b) Obras de conservação;
- c) Obras de beneficiação, alteração e ampliação;

2 – São sujeitas a obras de demolição, as edificações situadas na Praça dos Pescadores e designadas por EDF 19 a EDF 24, identificados na Planta de Edificado.

3 – É sujeito a obras de conservação o Telheiro da Antiga Lota, designado por EDF02 e considerado como Edifício de Interesse Arqueológico, Histórico e Arquitetónico.

4 – Está sujeito a obras de beneficiação, alteração e ampliação o conjunto urbano constituído pelos edifícios situados nos dois quarteirões do Cais Herculano e por outras edificações situadas na Rua Diogo Cão, na Rua Gonçalo Lagos e na Av. 25 de Abril:

a) Os dois quarteirões do Cais Herculano são considerados como Conjunto Urbano com Interesse Arquitetónico e Urbanístico e incluem as edificações identificadas por EDF 03 a EDF 11, na Planta de Implantação;

b) As restantes edificações são identificadas por EDF12 a EDF18, na Planta de Implantação.

5 – O Edifício Albufeira, identificado na Planta de Implantação como EDF 01, fica sujeito a obras de demolição, construção ou de alteração.

## Artigo 27.º

### Disposições gerais sobre a realização de obras

1 – As obras a realizar definem a qualificação da imagem urbana, através da melhoria geral das condições de uso, características arquitetónicas e construtivas dos edifícios, a manutenção das características notáveis e tradicionais das construções, que pressupõe:

- a) Iluminação e ventilação naturais;
- b) Boas condições de habitabilidade;
- c) Estabilidade e segurança para os usos a que se destinam.

2 – Os edifícios do conjunto urbano dos dois quarteirões do Cais Herculano, identificados pelo n.º 4 do artigo anterior, constituem elementos de grande valor na imagem urbana e memória local, testemunhando os vários períodos de evolução da cidade, pelo que devem ser alvo de intervenções que não adulterem as suas características arquitetónicas nas seguintes condições:

- a) Nenhuma obra de beneficiação, alteração e ampliação pode ser efetuada se dela resultar alteração significativa das suas características arquitetónicas, urbanísticas e históricas;
- b) As modificações no exterior dos edifícios existentes devem assegurar a sua boa integração com a envolvente urbana.

3 – As regras estabelecidas pelo Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira, relativamente a todas as características construtivas são aplicáveis em tudo o que não estiver definido no PPPP.

4 – O Edifício Albufeira, identificado na planta de implantação como EDF 01, deve respeitar as seguintes condições:

- a) As obras de demolição e de construção a realizar no Edifício Albufeira, constituído por dois blocos, assinalados na Planta de Edificado, não podem resultar no aumento da área de implantação, da cércea ou da área bruta máxima do edifício, sendo a área máxima de implantação de 1564,17 m<sup>2</sup>, área bruta máxima de construção de 4692,5 m<sup>2</sup> e altura máxima da laje de cobertura 10 metros acima da cota de soleira;
- b) As obras de alteração, compreendem as fachadas e a galeria comercial, de modo a diminuir o seu impacte visual e a fomentar uma maior integração do edifício na envolvente;
- c) O piso 0 destina-se a comércio, restauração/ bebidas e serviços e os restantes pisos a comércio, restauração/ bebidas, serviços, habitação e/ ou alojamento turístico.
- d) O acesso à habitação e ao alojamento turístico é independente dos demais usos.

## SECÇÃO II

### Novas edificações

## Artigo 28.º

### Apoio de praia completo com equipamento associado

1 – A nova edificação, indicada na Planta de Implantação por Ac, integra um Apoio de Praia Completo com Equipamento Associado.

2 – A nova edificação referida no número anterior, é implantada entre o areal e a Praça dos Pescadores e fica sujeita a um projeto de arquitetura que respeite as seguintes condições:

- a) Área de implantação máxima, não incluindo as áreas de circulação, é de 180 m<sup>2</sup> e respeita o polígono de implantação com a área de 250 m<sup>2</sup>, indicado na Planta de Implantação;

b) Área bruta de construção máxima, na qual se inclui a área de esplanada ESP é de 180 m<sup>2</sup>, num só piso utilizável, com cota de soleira de 4,4 m;

c) A cobertura é plana e não pode ser utilizável como espaço de esplanada;

d) A fachada sul é construída alinhada com o muro de suporte do Cais Herculano.

3 – O apoio de praia completo deve cumprir o seguinte programa:

a) Sala para apoio a assistência e salvamento de banhistas equipado de acordo com a norma específica;

b) Instalações sanitárias públicas – área bruta de construção máxima de 30 m<sup>2</sup>:

i) As Instalações sanitárias e os balneários/ vestiários preveem no mínimo 4 retretes, 3 urinóis, 3 duches e 1 instalação sanitária para pessoas de mobilidade reduzida;

c) Balneário/vestiário – área bruta de construção máxima de 30 m<sup>2</sup>;

d) Comunicações de emergência com uma linha de telecomunicações;

e) Posto de socorros – área bruta de construções máxima de 6 m<sup>2</sup>;

f) Informações aos banhistas painel informativo com as medidas de 1 m x 1,20 m a 1,2 m do chão;

g) Sala dos pescadores, área bruta de construção máxima de 15 m<sup>2</sup>

4 – O equipamento associado deve cumprir o seguinte programa, distribuído da seguinte forma:

a) Bar, cozinha e arrumos: 20 % da área total destinada ao Equipamento;

b) Sala de público: 30 % da área total destinada ao Equipamento;

c) Esplanada: 50 % da área total destinada ao Equipamento.

## CAPÍTULO VIII

### Disposições gerais relativas à utilização das edificações

#### Artigo 29.º

##### Usos das edificações

Os usos de cada uma das edificações integradas no PPPP encontram-se indicados na Planta de Implantação.

#### Artigo 30.º

##### Alteração de uso

1 – À exceção do apoio de praia completo com equipamento associado, é permitida a alteração do uso existente, privilegiando as funções de restauração, comércio e serviços e equipamentos de carácter cultural, desde que sejam salvaguardados os impactes de ruído daí resultantes.

2 – A alteração de uso de apenas parte de um edifício pressupõe a reabilitação do edifício no seu todo.

3 – Não é permitida a alteração de comércio e restauração e bebidas para outros fins nas áreas ao nível do rés-do-chão.

4 – É proibida a instalação de novas unidades de alojamento turístico, excetuando as resultantes da classificação de unidades atualmente existentes e não classificadas e as resultantes da reclassifi-

cação de unidades atualmente existentes mas portadoras de classificação inferior à pleiteada, sempre no âmbito do “Regime Jurídico dos Empreendimentos Destinados a Alojamentos Turísticos”.

5 – O licenciamento de atividades recreativas e culturais a promover em toda a área de intervenção do PPPP, estão condicionadas à emissão de Licença Especial de Ruído nos termos do Regulamento Geral do Ruído.

## CAPÍTULO IX

### Execução do plano

#### Artigo 31.º

#### **Unidades de execução e sistemas de execução**

Toda a área de intervenção do PPPP corresponde a uma unidade de execução e é executado através do Sistema de Imposição Administrativa ou sistema de cooperação.

## CAPÍTULO X

### Disposições finais

#### Artigo 32.º

#### **Entrada em vigor**

O PPPP entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.

## 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 Pormenor da Praça dos Pescadores (PPPP) 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 implantação – 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 PPPP, 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 realocação, 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 realocação 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 cons-

trutivas 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 caráter 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 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 aquiculturas 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) 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.

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

85485 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_85485\\_PPPES\\_IMP\\_ARPSI.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_85485_PPPES_IMP_ARPSI.jpg)

619943169