MUNICÍPIO DE ALJEZUR

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

Sumário: Alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) de Aljezur.

Alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) de Aljezur

Manuel José de Jesus Marreiros, Presidente da Câmara Municipal de Aljezur, em cumprimento do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), em articulação com o artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião de 02/10/2025, a Assembleia Municipal de Aljezur, na reunião de 29/12/2025, deliberou aprovar, por unanimidade, a alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Aljezur na redação conferida pela Declaração n.º 157/2021, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 225, de 19 de novembro.

Este procedimento de alteração é reconduzível ao artigo 118.º, do RJIGT e resulta, desde logo, de imposição legal, como é o caso da alteração para adaptação do PDM de Aljezur em virtude da entrada em vigor do PGRI, mas também de necessidades há muito sentidas ao nível da gestão urbanística de aperfeiçoamento e correção de determinados aspetos regulamentares para clarificação e aumento da segurança jurídica na sua aplicação, a que acresce a oportunidade de integração de outras regras necessárias à utilização de prerrogativas legais que entretanto mereceram consagração no RJIGT ou no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, relativamente às quais não se identifica qualquer razão de interesse público que justifique a persistência da sua indisponibilidade de aplicação ao território de Aljezur, designadamente, quanto à regularização de edificações existentes.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à conferência procedimental e à discussão pública, a qual decorreu no período compreendido entre 11/08/2025 e 10/09/2025.

A presente alteração não foi objeto de Avaliação Ambiental Estratégica, considerando que as alterações em causa, pela sua natureza e dimensão, não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Torna-se ainda público que, todo o conteúdo documental inerente ao procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Aljezur encontra-se disponível para consulta no sítio eletrónico do Município: http://www.cm-aljezur.pt.

Para efeitos de eficácia, nos termos do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, manda publicar a deliberação, alterações ao regulamento, regulamento integral e planta de ordenamento (desdobrada na seguinte planta: Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações).

A alteração do Plano Diretor Municipal de Aljezur entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

4 de março de 2026. — O Presidente da Câmara, Manuel José de Jesus Marreiros.

Deliberação

João Manuel Beles Carreiro, Presidente da Mesa da Assembleia Municipal de Aljezur:

Certifico que a Assembleia Municipal, na única reunião da sessão ordinária realizada no dia vinte e nove de dezembro de dois mil e vinte e cinco, no uso das competências conferidas pela alínea r) do n.º 1, do artigo 25.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual, e do n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual (RJIGT), aprovou por unanimidade, a alteração ao PDM de Aljezur, referente à atualização determinada pelo Plano de Gestão de Riscos de Inundações e para Aperfeiçoamento e Correções Regulamentares, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual (RJIGT), conforme proposta aprovada pela Câmara Municipal de Aljezur, em sua reunião ordinária realizada no dia dois de outubro de dois mil e vinte e cinco.

A ata referente à presente deliberação foi aprovada, por unanimidade, nos termos do artigo 57.º do Anexo I, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sessão ordinária de vinte de fevereiro de dois mil e vinte e seis.

Por ser verdade e me ter sido pedida, mandei passar a presente certidão, a qual está conforme a deliberação tomada, sendo por mim assinada digitalmente.

Aljezur, 2 de março de 2026. — O Presidente da Assembleia Municipal, João Manuel Beles Carreiro.

Alteração para atualização determinada pelo Plano de Gestão de Riscos de Inundações e para aperfeiçoamento e correções regulamentares

Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Aljezur

Sumário das alterações:

1 — Artigos alterados: 6.º, 7.º, 32.º, 33.º, 38.º e 68.º

2 — Artigos aditados: 11.º-A, 60.º-A, 69.º, 70.º e 71.º

4 — Anexos aditados: Anexo III relativo ao Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações.

Artigo 1.º

Alterações ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Aljezur

Os artigos 6.º, 7.º, 32.º, 33.º, 38.º e 68.º do Regulamento do Plano Diretor de Aljezur, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 6.º

[...]

1 — Os elementos fundamentais do PDM-Aljezur são o presente Regulamento, a Planta de Ordenamento, a Planta de Ordenamento — Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) e a Planta de Condicionantes.

2 — [...]

3 — [...]

Artigo 7.º

[...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Índice de Construção Líquido ou Índice de Utilização (IU): Quociente entre a Área Total de Construção (ATC) e a Área Urbanizável (AU): IU=ATC/AU.

g) [...]

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) *(Revogada.)*

n) [...]

o) [...]

Artigo 32.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

3 — A construção, a reconstrução, a alteração e ou a ampliação de edifícios em prédios servidos pelos arruamentos, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva existentes, excluindo operações de loteamento, fica sujeita ao cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Integração morfotipológica na estrutura urbana, respeitando, quanto à forma de agrupamento e organização volumétrica dos edifícios, os alinhamentos, as cérceas dos edifícios contíguos e o padrão de ocupação e utilização do solo;

b) A cércea dos edifícios não pode exceder a cércea dominante dos edifícios contíguos, medida no ponto de cota média do terreno e no alinhamento da fachada principal;

c) Em casos excecionais devidamente justificados, poderá ser autorizada uma cércea maior à resultante da aplicação da alínea anterior, até ao limite máximo de 1,0 m adicional, mas sem ultrapassar a cércea máxima admissível definida nas subalíneas seguintes:

i) Aglomerados urbanos de nível I (Aljezur, Igreja Nova e Odeceixe) — 9,5 m;

ii) Restantes aglomerados urbanos — 6,5 m, com exceção de Monte Clérigo, Aldeia Velha, Carrascalinho, Monte Viana e Vilarinha, nos quais a cércea máxima é de 3,5 m;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

d) Em casos de insuficiente definição dos alinhamentos e ou quando se justifique, nos termos legais aplicáveis, a realização de cedências para a criação ou redimensionamento de arruamentos, para espaços verdes ou para equipamentos de utilização coletiva, a edificabilidade rege-se pelos parâmetros urbanísticos do n.º 4, salvaguardada a integração morfotipológica na estrutura urbana.

4 — Nos casos de planos de urbanização, de planos de pormenor e de operações de loteamento, a edificabilidade nos aglomerados urbanos é a resultante do cumprimento cumulativo dos seguintes parâmetros urbanísticos, sem prejuízo da alínea a), do número anterior:

a) Índice de Utilização (IU) máximo: 0,45, para os aglomerados urbanos de nível I, 0,40 para os aglomerados urbanos de nível II e 0,35 para os aglomerados urbanos de nível III;

b) Índice de Implantação Líquido (IIL) máximo, 0,70, para os aglomerados urbanos de nível I, 0,65 para os aglomerados urbanos de nível II e 0,60 para os aglomerados urbanos de nível III;

c) Cércea (C) máxima, medida no ponto de cota média do terreno e no alinhamento da fachada principal dos edifícios: a prevista na alínea c), do número anterior.

d) Densidade Populacional Bruta (DPB) inferior ou igual a 90 hab/ha, para os aglomerados urbanos de nível I, inferior ou igual a 70 hab/ha para os aglomerados urbanos de nível II e inferior ou igual a 50 hab/ha para os aglomerados urbanos de nível III, aplicável apenas a planos de urbanização ou a planos de pormenor.

5 — [...]

a) [...]

a.1) [...]

a.2) [...]

b) [...]

b1) [...]

b2) [...]

c) [...]

c1) [...]

c2) [...]

d) Empreendimentos Turísticos:

d1) [...]

d2) [...]

e) [...]

e1) [...]

e2) [...]

e3) [...]

f) *(Revogada.)*

g) [...]

6 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

7 — *(Revogado.)*

8 — [...]

a) [...]

b) O recuo dos edifícios à via pública confinante é de 3 m, podendo ser menor em casos devidamente justificados, designadamente, para harmonização da ocupação com os alinhamentos edificados existentes;

c) O afastamento mínimo dos edifícios principais aos limites laterais e posteriores dos lotes é de 3 m, sem prejuízo de outras formas de organização, designadamente, geminada ou em banda;

d) Os edifícios anexos não podem, em qualquer caso, exceder uma altura de 3 m e a sua área total de construção nunca poderá exceder 15 % da área urbanizável.

9 — Nas operações de loteamento destinadas a habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, dos condicionamentos previstos no número anterior, aplicam-se somente as alíneas b) e d).

10 — [...]

11 — [...]

12 — Em casos excecionais, a Câmara Municipal poderá dispensar total ou parcialmente o cumprimento do disposto no n.º 5, do artigo 32.º, por motivos de conveniência urbanística tecnicamente fundamentada, designadamente:

a) Em casos de manifesta dificuldade ou impossibilidade de acesso automóvel ao prédio a partir dos arruamentos que o servem;

b) Em casos de manifesta exiguidade do prédio;

c) Quando a criação de estacionamento possa prejudicar o valor arquitetónico do edifício pré-existente;

d) Em situações de legalização de edifícios comprovadamente existentes antes da entrada em vigor da versão originária do PDM de Aljezur, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 269, de 21 de novembro de 1995, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/95, quando a exigência do cumprimento dos requisitos de estacionamento se revele desproporcional;

e) Quando a operação urbanística cumpra com o número mínimo de lugares de estacionamento previsto em legislação setorial aplicável.

13 — A dispensa da criação de lugares de estacionamento privativo em operações urbanísticas nos termos do número anterior obriga os particulares a uma compensação financeira a prestar à Câmara Municipal com a finalidade de suportar o acréscimo de procura de estacionamento nas vias públicas, nos termos definidos em regulamento municipal.

14 — Nos casos de alteração de utilização de edifícios ou frações pré-existentes, quando a diferença entre a utilização existente e a utilização pretendida resultar numa necessidade adicional de dotação de lugares de estacionamento inferior à unidade, não se aplica o n.º 5, do artigo 32.º

Artigo 33.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

2 — [...]

3 — Transitoriamente, e até esses planos serem plenamente eficazes, o regime de uso, ocupação e transformação do solo e o regime de edificabilidade nas APD do concelho respeitarão o definido para os Aglomerados Urbanos no artigo 32.º, exceto o disposto nas alíneas b), c) e d), do n.º 3, e no n.º 4.

4 — Cumulativamente com o disposto na alínea a), do n.º 3, do artigo 32.º, a edificabilidade nas Áreas de Povoamento Disperso fica sujeita ao cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Utilização (IU) máximo:

i) 0,80, aplicado sobre uma faixa de 30,0 m de profundidade a contar do limite anterior do prédio, nos casos de parcelas devolutas com frente para a via pública e de ampliação em espaços intersticiais de parcelas (não cumulável com a subalínea seguinte);

ii) 0,25 nos restantes casos;

b) Cércea máxima, medida no ponto de cota média do terreno e no alinhamento da fachada principal dos edifícios: 3,5 m, podendo excecionalmente ser autorizada uma cércea maior, até ao limite de 1,0 m adicional, mediante fundamentação técnica adequada.

5 — É interdita a realização de operações de loteamento e outras operações urbanísticas que justifiquem, nos termos legais aplicáveis, a realização de cedências para a criação ou redimensionamento de arruamentos, para espaços verdes ou para equipamentos de utilização coletiva, exceto na Área de Povoamento Disperso da Carrapateira/Bacelos, sujeitas ao cumprimento da alínea a), do n.º 3, do artigo 32.º, cumulativamente com os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Utilização (IU) máximo: 0,4;

b) Cércea máxima, medida no ponto de cota média do terreno e no alinhamento da fachada principal dos edifícios: 3,5 m.

Artigo 38.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

a) Índice de Utilização (IU) máximo: 0,30;

b) Índice de Implantação Líquido (IIL) máximo: 0,70;

c) Cércea (C) máxima, medida no ponto de cota média do terreno e no alinhamento da fachada principal dos edifícios: 9,5 m, exceto em casos em que a especificidade técnica exija superar esse valor, não podendo, em qualquer caso, a cércea ser superior a 12,5 m;

d) Área total de construção (ATC) máxima para edifícios de habitação: 120 m².

8 — [...]

9 — [...]

Artigo 68.º

[...]

1 — [...]

2 — Até os respetivos planos de pormenor se tornarem plenamente eficazes, não é permitida a alteração do atual uso do solo nas áreas degradadas salvo prévia delimitação de unidade de execução nos termos do artigo 148.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.»

Artigo 2.º

Aditamentos ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Aljezur

São aditados ao Regulamento do Plano Diretor de Aljezur os artigos 11.º-A, 60.º-A, 69.º, 70.º e 71.º, com a seguinte redação:

«Artigo 11.º-A

Área Abrangida pelo Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI)

1 — O regime do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, aplica-se ao território concelhio de Aljezur na área assinalada na Planta de Ordenamento — Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) e nos termos do disposto no Anexo III ao presente regulamento.

2 — Nos termos do n.º 2, do artigo 1.º, do Anexo III, do presente regulamento, as normas transpostas do PGRI vigoram cumulativamente com as do PDM de Aljezur, prevalecendo as mais restritivas.

Artigo 60.º-A

Parques de Campismo e/ou Caravanismo

1 — Admitem-se novos parques de campismo e ou caravanismo fora dos aglomerados urbanos desde que observados os seguintes critérios de qualificação e parâmetros de ocupação:

a) São admitidos novos parques de campismo e ou caravanismo suscetíveis de classificação como 3 estrelas, 4 estrelas ou 5 estrelas;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

b) Nos casos previstos na alínea anterior não são admitidas instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, como tal definidas na portaria que estabelece os requisitos específicos de instalação, classificação e funcionamento dos parques de campismo e de caravanismo;

c) A implantação das edificações previstas para equipamentos de utilização comum e instalações sanitárias deverá ser preferencialmente concentrada, sendo que a área máxima de construção admissível é a resultante da aplicação dos parâmetros estabelecidos em portaria que estabelece os requisitos de instalação dos parques de campismo e caravanismo;

d) A volumetria máxima dos equipamentos e instalações sanitárias referidas na alínea anterior não deve ultrapassar um piso, admitindo-se, pontualmente, dois pisos, quando tal se justifique por motivos de ordem técnica, morfologia do terreno ou melhor integração paisagística;

e) Sempre que possível, os novos parques de campismo e ou de caravanismo devem estar associados a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental da área rural em que se localizam, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, de natureza, social, educativo e cultural, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvência e das valências existentes ou a criar;

f) Sem prejuízo do cumprimento das servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais e regulamentares, de acordo com parecer obrigatório e vinculativo das respetivas entidades competentes, o regime de implementação de novos parques de campismo e ou caravanismo em solo rústico está sujeito à elaboração e aprovação de um Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) e à contratualização prévia com o Município, que garanta, nomeadamente, a execução das ações em função da programação definida no plano de pormenor — incluindo a criação ou o reforço das infraestruturas gerais necessárias ao funcionamento do empreendimento —, bem como, à valorização da área da propriedade remanescente ao parque de campismo e caravanismo, quando existente.

2 — Os critérios de qualificação e parâmetros de ocupação estabelecidos nos números anteriores não prejudicam o disposto na portaria que estabelece os requisitos específicos de instalação, classificação e funcionamento dos parques de campismo e de caravanismo.

Artigo 69.º

Atos validamente praticados

1 — As especificações dos alvarás de loteamento válidos e eficazes, localizados fora das Zonas de Ocupação Turística definidas no artigo 34.º, incluindo os respetivos regulamentos quando integrados em tais especificações, prevalecem sobre as disposições do PDM de Aljezur para as diferentes categorias de espaço.

2 — O disposto no número anterior abrange os casos de alterações à licença de loteamento nos Aglomerados Urbanos identificados no artigo 32.º do presente regulamento, que se traduzam numa variação máxima até 3 % das áreas totais de implantação ou de construção ou do número total de fogos, com ou sem variação do número de lotes, relativamente às especificações do alvará vigente, sem prejuízo de eventuais servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis.

3 — O disposto nos números anteriores não prejudica a declaração de caducidade, a alteração de licença, autorização ou comunicação prévia de loteamento, por iniciativa municipal, para execução de plano territorial municipal, ou a extinção de direitos por via da aplicação do respetivo regime geral.

4 — Para efeitos de uso, ocupação e transformação do solo, as áreas remanescentes de operações de loteamento urbano tituladas por alvarás válidos e eficazes regem-se pelas disposições do presente regulamento e ou dos planos territoriais municipais que incidam sobre as mesmas e demais regimes jurídicos aplicáveis, designadamente restrições e servidões de utilidade pública.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

Artigo 70.º

Regularização de operações urbanísticas

1 — As operações urbanísticas existentes localizadas fora das Zonas de Ocupação Turística definidas no artigo 34.º, realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas à data da entrada em vigor da versão originária do PDM de Aljezur podem ser regularizadas pela Câmara Municipal, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Seja comprovada a sua existência em data anterior à entrada em vigor da versão originária do PDM de Aljezur, através de elementos de prova idóneos previstos no Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação;

b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de regularização e as construções existentes;

c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;

d) Sejam cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística;

e) Sejam conformes com as especificações dos alvarás de loteamento válidos e eficazes, com os instrumentos de gestão territorial a que se referem os artigos 9.º, 10.º e 11.º-A do presente regulamento e com os planos territoriais municipais vigentes no momento da regularização, com as normas legais e regulamentares diretamente aplicáveis aos particulares vigentes à data da realização da operação urbanística, assim como, com os atos praticados na sequência da aprovação do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve (PROT-Algarve), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março (com entrada em vigor a 22 de março de 1991), designadamente com os certificados de compatibilidade, emitidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 351/93 de 7 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 61/95, de 7 de abril;

f) Não violem servidões administrativas, restrições de utilidade pública e outros condicionamentos legais, de acordo com parecer obrigatório e vinculativo das respetivas entidades competentes;

g) Seja assegurada a ligação à rede de infraestruturas públicas existentes, ou, quando não seja possível, sejam adotados sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis;

h) Seja salvaguardada a inserção urbanística e/ou paisagística do edificado, o equilíbrio ambiental e a compatibilidade com o uso dominante, admitindo-se obras de alteração e/ou ampliação para correção e ou adaptação, de forma a salvaguardar estes requisitos, assim como a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

2 — Quando sejam previstas novas obras de ampliação nos termos da alínea h) do número anterior, aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos na respetiva categoria ou subcategoria de espaço em que se inserem.

3 — A instrução do pedido para a concessão do título de controlo prévio para as situações previstas nos números anteriores é estabelecida em regulamento municipal.

Artigo 71.º

Relocalização e transferência de edificabilidade

1 — Sem prejuízo dos planos e programas especiais e setoriais e das servidões e restrições de utilidade pública vigentes no território concelhio de Aljezur, a título excecional, por motivos de interesse público tecnicamente fundamentados ou nas situações em que esteja comprovadamente afetada a segurança ou a salubridade da edificação por motivos alheios aos proprietários, é admitida a respetiva relocalização dentro do prédio em que esteja implantada.

2 — A relocalização dentro do mesmo prédio ou a transferência de edificabilidade para outro prédio do mesmo titular da edificação a relocalizar é ainda excecionalmente admitida nos casos previstos no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais para diminuição da exposição aos riscos associados às áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS).

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

3 — Sem prejuízo das demais normas legais e regulamentares aplicáveis, qualquer dos casos previstos nos números anteriores encontra-se obrigado ao cumprimento do regime de uso do solo aplicável a edificações existentes na localização de destino da nova edificação.

4 — Para além do disposto no número anterior, as operações urbanísticas previstas no presente artigo implicam a demolição do edifício pré-existente e a libertação do solo originalmente ocupado como condição do licenciamento da operação urbanística.»

Artigo 3.º

Anexo aditado ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Aljezur

É aditado ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Aljezur o Anexo III relativo ao Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações, com o seguinte teor:

«ANEXO III

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 Diretor Municipal 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 Ordenamento — Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), 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 PDM, 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 (Q2)

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;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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 (Q3)

1 — A execução de novas edificações em solo urbano, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações: (Q3-1 a 6)

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: (Q3-7 a 10 + n.º 10 RCM)

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, estacionamentos, praças e espaços verdes;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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: (Q3-11 a 14 + n.º 10 RCM)

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: (Q3-15 a 17)

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.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

Artigo 4.º

Normas aplicáveis no caso de "Novas Edificações" em solo rústico (Q4)

1 — A execução de novas edificações em solo rústico, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações: (Q4-1 a 4)

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

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

c) Conservar as linhas de drenagem do escoamento superficial e as galerias ripícolas, devendo promover a sua manutenção ou reposição;

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

2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, em solo rústico, é interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento. (Q4-5)

3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de novas edificações em solo rústico, deve atender-se ao seguinte: (Q4-6 a 8)

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 de apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola;

c) O armazenamento de produtos químicos, como fitofármacos e fertilizantes, tem de ser sempre efetuado acima da cota de inundação.

4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte: (Q4-9 a 19)

a) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e que não aumentem a perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;

b) Não é permitida a construção de caves;

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 "Reconstrução Pós catástrofe" (Q5)

1 — A execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações: (Q5-1 a 7)

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 relocalização 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;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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: (Q5-8 a 10)

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 relocalizado 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 relocalização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:

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

iiib) 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: (Q5-11 a 16)

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;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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: (Q5-17 a 19)

a) Assegurar que as obras de 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 6.º

Normas para a "Reabilitação" (Q6)

1 — A reabilitação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações: (Q6-1 a 6)

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 inundação, 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: (Q6-7 a 13)

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

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

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

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

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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: (Q6-14 a 19)

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 auto-proteção 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: (Q6-20 a 21)

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 7.º

Normas para "Projetos de Interesse Estratégico" (Q7)

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: (Q7-1)

a) A caracterização do projeto deve incluir:

i) O objetivo da intervenção;

ii) Quais os benefícios expectáveis;

iii) Qual a área de influência;

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

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

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

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

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

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

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

3 — A execução de Projetos de Interesse Estratégico, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações: (Q7-2 a 5)

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 encaminhamento 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. (Q7-6)

5 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte: (Q7-7 a 11)

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;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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

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

d) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

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

6 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte: (Q7-12 a 14)

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 8.º

Normas para "Novos Edifícios sensíveis" (Q8)

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.

Artigo 9.º

Normas para "Infraestruturas ligadas à água" (Q9)

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: (Q9-1 a 4)

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;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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: (Q9-5 a 8)

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 especificas 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. (Q9-9)

Artigo 10.º

Normas para as "Infraestruturas Territoriais" (Q10)

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: (Q10-1 a 4)

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: (Q10-5 a 7)

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.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

4 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte: (Q10-8 a 11)

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: (Q10-12 a 13)

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.

(QXX a YY) — Referência aos Quadros (2 a 10) e respetivas normas previstas no Anexo IX da Resolução do Conselho de Ministros que aprovou os PGRI.»

Artigo 4.º

Elemento aditado aos elementos fundamentais do PDM de Aljezur

É aditado aos elementos fundamentais do PDM de Aljezur o elemento com a seguinte designação: Planta de Ordenamento — Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI).

Artigo 5.º

Entrada em vigor

A presente alteração ao Plano Diretor Municipal de Aljezur entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 6.º

Republicação

Em anexo à presente alteração procede-se à republicação do Plano Diretor Municipal de Aljezur.

Artigo 7.º

Cartografia

Para efeitos do disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011, o identificador de imagem e respetivo endereço do sítio do Sistema Nacional de Informação Territorial relativo à Planta de Ordenamento — Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), é o seguinte:

86044 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_86044_0803_PO_Perigo.jpg

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

Republicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Aljezur

É republicado o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Aljezur, com a redação após a presente alteração.

Plano Diretor Municipal de Aljezur — 6.ª Alteração — janeiro/2026

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

1 — O presente diploma consagra o Plano Diretor Municipal do Concelho de Aljezur, adiante designado por PDM-Aljezur.

2 — O PDM-Aljezur abrange toda a área do concelho, cuja delimitação se encontra expressa na sua Planta de Ordenamento à escala 1:10 000.

Artigo 2.º

Objetivos

Os objetivos Gerais do PDM-Aljezur são:

a) Definir uma estrutura espacial para o território municipal, que garanta um desenvolvimento socioeconómico equilibrado;

b) Definir as regras gerais para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a garantir um usufruto adequado dos recursos;

c) Promover a melhoria da qualidade de vida das populações, através de uma adequada gestão dos recursos naturais, através do equilíbrio da rede urbana, da dinamização da estrutura económica e do apoio ao desenvolvimento local.

Artigo 3.º

Aplicação

1 — O PDM-Aljezur tem a natureza de Regulamento Administrativo, pelo que, quaisquer ações de entidades públicas ou privadas com incidência no uso, ocupação ou transformação do solo deverão respeitar as disposições constantes no presente Regulamento.

2 — Até à revisão do PDM-Aljezur, todas as referências feitas no presente regulamento a disposições ou a diplomas legais entretanto revogados devem considerar-se automaticamente reportadas à legislação que os sucedeu ou vier a suceder.

3 — Enquanto o PDM-Aljezur não for revisto, todas as remissões para o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sines-Burgau e para o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina constantes do presente regulamento e constitutivas do regime do uso dos solos, designadamente as normas identificadas pela CCDR como a transpor nos termos do n.º 2 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, mantêm-se direta e imediatamente aplicáveis aos particulares e a entidades públicas.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

Artigo 4.º

Hierarquia

1 — O PDM-Aljezur é compatível com o regime definido no PROT-Algarve, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março.

2 — Os planos municipais de ordenamento de nível inferior desenvolverão e pormenorizarão o disposto no PDM-Aljezur, pelo que as regras a estabelecer nesses planos deverão ser conformes com o regime constante neste PDM.

Artigo 5.º

Revisão

A revisão do PDM-Aljezur decorre da verificação de qualquer dos fundamentos previstos no n.º 2 do artigo 124.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 6.º

Elementos do Plano

1 — Os elementos fundamentais do PDM-Aljezur são o presente Regulamento, a Planta de Ordenamento, a Planta de Ordenamento — Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) e a Planta de Condicionantes.

2 — Os elementos complementares do PDM-Aljezur são o Relatório, a Planta de Enquadramento e o Programa de Execução.

3 — Os elementos anexos do PDM-Aljezur são os estudos de Caracterização Física, Socioeconómica e Urbanística que alicerçam o projeto-plano do PDM-Aljezur consubstanciando nos seus elementos fundamentais existentes, a Planta da Situação Existente e o extrato de plano mais abrangente, neste caso o PROT-Algarve.

Artigo 7.º

Definições

a) Área Bruta ou Área Total do Terreno (AB): Área sujeita a uma operação urbanística. É igual ao somatório das áreas de um ou mais prédios, quaisquer que sejam as categorias de uso do solo dominantes;

b) Área Urbanizável (AU): Área definida como edificável de parte ou da totalidade de um ou mais prédios sobre as quais incide um projeto de edificação, incluindo as áreas de implantação dos edifícios e respetivos logradouros, áreas destinadas a infraestruturas e áreas afetas a instalações e equipamentos sociais e públicos;

c) Área Total de Implantação (ATI): Área resultante da projeção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e platibandas. Pode ser também denominada — área ocupada pelos edifícios;

d) Área Total de Construção (ATC): Soma das áreas brutas de todos os pavimentos medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, com exclusão de sótãos sem pé direito regulamentar, instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios (posto de transformação, central térmica, central de bombagem), varandas, galerias exteriores públicas ou outros espaços livres de uso público coberto, quando não encerrados;

e) Índice de Implantação Líquido ou índice de ocupação (IIL): Quociente entre a Área Total de Implantação (ATI) e a Área Urbanizável (AU). IIL = ATI/AU;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

f) Índice de Construção Líquido ou Índice de Utilização (IU): Quociente entre a Área Total de Construção (ATC) e a Área Urbanizável (AU): IU=ATC/AU;

g) Índice de Construção Bruto (ICB): Quociente entre a Área Total de Construção (ATC) e a Área Bruta (AB). ICB = ATC/AB;

h) Densidade Populacional Bruta (DPB): Quociente entre o número de habitantes e a Área Bruta (AB), expresso em hab/ha;

i) Densidade Populacional Líquida (DPL): Quociente entre o número de habitantes e a Área Urbanizável (AU), expresso em hab/ha;

j) Número de Pisos (NP): Deve considerar-se nos edifícios a demarcação do número de pisos acima da cota média do terreno e do número de pisos abaixo desta cota, com indicação expressa dessas duas situações quando as houver;

k) Cércea (C): Dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda terraço;

l) Superfície Mínima para Construção (SMC): Área que se considera em qualquer operação de carácter urbanístico e que conste da descrição matricial, suscetível de nela se localizar qualquer tipo de edificação;

m) *(Revogada.)*

n) PROT: Plano Regional de Ordenamento do Território);

o) NDT: Núcleo de Desenvolvimento Turístico.

CAPÍTULO II

Condicionamentos e servidões

Artigo 8.º

Definição, objetivos e composição

1 — Na aplicação do presente plano têm de ser observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência espacial no território abrangido pelas mesmas.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com possibilidade de representação à escala gráfica do plano constam da planta de condicionantes.

3 — A eficácia das disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no n.º 1 não se altera na eventual ocorrência de omissões na planta de condicionantes ou suas cartas anexas, prevalecendo as referidas disposições em caso de discrepância com os elementos gráficos e escritos integrantes do presente plano.

4 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se conjuntamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo presente plano, prevalecendo sobre esta quando forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores, mantendo-se também os referidos regimes tanto no que respeita à tramitação procedimental neles prevista como quanto às consequências do seu não acatamento.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

SECÇÃO I

Áreas de proteção ao património

SUBSECÇÃO I

Património natural

Artigo 9.º

Área incluída no Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (PNSACV)

1 — No território do concelho de Aljezur integrado no Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina aplica-se o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina.

2 — Quando sejam mais restritivas, as normas e disposições referidas no número anterior prevalecem sobre as demais normas do presente regulamento e da planta de ordenamento.

Artigo 10.º

Área abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sines-Burgau

O Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sines-Burgau aplica-se ao território do concelho de Aljezur nos termos estabelecidos no Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina.

Artigo 11.º

Domínio público hídrico (DPH)

1 — As áreas de DPH no concelho são definidas pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de novembro, sendo constituídas no concelho, designadamente por:

a) Leitos das águas navegáveis ou flutuáveis e suas margens, com a largura de 30 m, e zonas adjacentes, que como tal, vierem a ser classificadas;

b) Leitos das águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo e suas margens, com a largura de 10 m e zonas adjacentes, que como tal, vierem a ser classificadas;

c) Margens das águas do mar, bem como das demais águas sujeitas à influência das marés, com a largura de 50 m, contadas a partir da LMPAVE e zonas adjacentes, que como tal vierem a ser classificadas;

d) Margem das águas do mar, bem como a das águas navegáveis ou flutuáveis, com a largura de 50 m a contar a partir da linha limite do leito;

e) Quando a margem tiver a natureza de praia em extensão superior à estabelecida nos números anteriores, a margem estende-se até onde o terreno apresentar tal natureza.

2 — O regime de uso e ocupação do solo dos terrenos situados no DPH é regulado pelo disposto nos Decretos-Leis n.os 468/71, de 5 de novembro, 89/87, de 26 de fevereiro, e 46/94, de 22 de fevereiro.

3 — Os terrenos não dominiais conexos com o Domínio Público Hídrico estão sujeitos às servidões estabelecidas por lei e, nomeadamente, a uma servidão de uso público no interesse geral, em conformidade com o estatuído nos artigos 12.º a 16.º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de fevereiro.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

Artigo 11.º-A

Área Abrangida pelo Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI)

1 — O regime do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, aplica-se ao território concelhio de Aljezur na área assinalada na Planta de Ordenamento — Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) e nos termos do disposto no Anexo III ao presente regulamento.

2 — Nos termos do n.º 2, do artigo 1.º, do Anexo III, do presente regulamento, as normas transpostas do PGRI vigoram cumulativamente com as do PDM de Aljezur, prevalecendo as mais restritivas.

Artigo 12.º

Aproveitamentos hidroagrícolas

1 — Nas áreas condicionadas do Concelho, devido aos aproveitamentos hidroagrícolas, o regime de uso e de ocupação dos solos é regulado pelo Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de julho, pelos Decretos Regulamentares n.os 84/82, de 04 de novembro, e 86/82 de 12 de novembro, pelo Decreto-Lei n.º 69/92, de 27 de abril e pelo Decreto Regulamentar n.º 2/93, de 3 de fevereiro.

2 — Qualquer alteração do uso agrícola nas áreas sujeitas a aproveitamentos hidroagrícolas, só poderá ser permitida desde que:

a) A área seja excluída da Reserva Agrícola Nacional RAN;

b) Seja solicitada à entidade competente, Instituo de Estruturas Agrárias e Desenvolvimento Rural, a exclusão das parcelas do perímetro de rega;

c) Que se salvaguardem as infraestruturas de rega e drenagem.

Artigo 13.º

Reserva Ecológica Nacional (REN)

Estão integradas na REN, sujeitando-se às disposições do respetivo regime jurídico, as áreas abrangidas pela delimitação municipal da REN de Aljezur, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 162/96, de 19 de setembro, alterada pela Portaria n.º 595/2010, de 29 de julho, pelo Aviso (extrato) n.º 1948/2015, de 20 de fevereiro, pelo Aviso (extrato) n.º 15114/2015, de 29 de dezembro e pelo Despacho (extrato) n.º 8147/2016, de 23 de dezembro.

Artigo 14.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — Estão integradas na RAN as áreas designadas como tal na carta de condicionantes, sendo constituídas, segundo o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de junho, designadamente por:

a) Solos de capacidade de uso da classe A;

b) Solos de capacidade de uso da classe B;

c) Solos da subclasse ch;

d) Solos de baixas aluvionares e coluviais;

e) Solos de outros tipos cuja integração na mesma se mostre conveniente.

2 — O regime de uso e ocupação do solo dos terrenos situados na RAN é regulado pelo disposto nos Decretos-Leis n.os 196/89, de 14 de junho, e 274/92, de 12 de dezembro.

Artigo 15.º

Exploração de recursos geológicos

1 — As áreas de proteção de recursos geológicos no concelho são definidas, pelos Decretos-Leis n.os 70/90, de 2 de março, 90/90, de 16 de março, 292/80, de 16 de agosto, 403/82, de 24 de setembro, 164/84, de 21 de maio, 44/94, de 22 de fevereiro, e 227/82, de 14 de julho, e pelo Decreto Regulamentar n.º 71/82, de 26 de outubro, sendo constituídas, designadamente, por:

a) Areias dos rios;

b) Pedreiras;

c) Areias do litoral.

2 — O regime de uso, ocupação e transformação do solo, dos terrenos situados nas áreas de exploração de inertes, é regulado pelo disposto nos Decretos-Leis n.os 90/90, de 16 de março, 70/90, de 2 de março, 164/84, de 21 de maio, e 89/90, de 16 de março.

3 — Com o pedido de licenciamento de exploração de inertes é obrigatória a apresentação do Plano de Recuperação Paisagística.

SUBSECÇÃO II

Património edificado

Artigo 16.º

Regime

1 — As áreas de proteção ao património edificado no concelho, abrangem todos os Monumentos Nacionais, os imóveis de interesse público e valores concelhios, através do estabelecimento de zonas de proteção com base na legislação em vigor.

2 — O regime de uso e ocupação do solo dos terrenos situados nas áreas de proteção ao património edificado, é regulado pelo disposto nos Decretos-Leis n.os 21875, de 18 de novembro de 1932, 34993, de 11 de novembro de 1945, 40388, de 21 de novembro de 1955 e 205/88, de 15 de junho, pela Lei n.º 13/85, de 6 de julho, e pelos artigos 123.º e 124.º do Decreto-Lei n.º 38888, de 29 de agosto de 1952 (Regulamento Geral de Edificações Urbanas).

Artigo 17.º

Identificação

O património edificado no concelho é constituído pelos seguintes elementos classificados:

a) Imóveis de interesse público: Castelo de Aljezur;

b) Imóveis de interesse classificados no Decreto-Lei n.º 241/88, de 7 de julho: Odeceixe, silos medievais de Odeceixe, Aljezur, Igreja Matriz de Aljezur, Igreja Nova, fortificação a Ponta da Arrifana, fortificação da Pedra da Atalaia, Bordeira, igreja matriz da Bordeira e Vilarinha.

Artigo 18.º

Zonas de proteção

1 — O imóvel de interesse público e os elementos de interesse indicados no artigo anterior têm uma zona de proteção, que abrange toda a área envolvente do imóvel até 50 m, contados a partir dos seus limites, sem prejuízo da aplicação do regime que estabelecem zonas de proteção superiores.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

2 — O parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitetónico e Arqueológico (IPPAR) é necessário para a execução de quaisquer obras de demolição, instalação, reconstrução ou construção em edifícios ou terrenos na zona de proteção do imóvel de interesse público.

SECÇÃO II

Proteção às infraestruturas e equipamentos coletivos e indústrias incómodas

SUBSECÇÃO I

Proteção às infraestruturas básicas

Artigo 19.º

Rede de infraestruturas de rega de drenagem dos aproveitamentos hidroagrícolas

As áreas de proteção à rede deverão ser condicionadas por forma a salvaguardarem-se os seguintes aspetos:

a) A preservação das infraestruturas de rega e drenagem;

b) A passagem de água nos canais de rega;

c) A preservação de uma faixa que permita os trabalhos de manutenção da obra de rega, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 84/82, de 4 de novembro.

Artigo 20.º

Rede de captação, distribuição e tratamento de água

1 — A definição das áreas de proteção à Rede e o seu regime de uso e ocupação do solo é regulado pelo Decreto-Lei n.º 376/77, de 5 de setembro e abrangem infraestruturas executadas, em execução ou a executar no concelho, que seguidamente se designam:

a) Captações de água;

b) Reservatórios e estações elevatórias de água;

c) Condutas adutoras de distribuição;

d) Estações de tratamento de água.

2 — Captações de água:

a) Para cada captação de água no concelho estão definidos dois tipos de faixas de proteção com condicionantes próprias:

a.1) Faixa de proteção próxima, com um raio de 20 m em torno da captação e na qual não devem existir: depressões onde se possam acumular águas pluviais, caleiras subterrâneas sem esgoto tratado, canalizações, fossas e sumidouros de águas negras, linhas de água não revestidas, edifícios com fim habitacional, turístico ou industrial, culturas adubadas, estrumadas ou regadas, vazadouros de entulho, parques de sucata e lixeiras;

a.2) Faixa de proteção à distância, com um raio de 200 m em torno da captação e na qual não devem existir: sumidouros de águas negras, depósitos de hidrocarbonetos líquidos, rega com águas negras, construções com fins habitacionais, turísticos ou industriais, nitreiras, matadouros, currais ou estábulos a menos que providos de esgotos que sejam conduzidos para fora da faixa de proteção a jusante das captações, indústrias com afluentes poluentes ou instalações sanitárias a menos que providas de esgoto distante ou tratamento completo;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

b) Para além do disposto na alínea a) do n.º 2 do presente artigo, para as captações de água em atividade é ainda disposto que:

b.1) É proibida a abertura de qualquer furo a menos de 300 m;

b.2) Entre 300 e 500 m, qualquer abertura de novo furo carece de parecer hidrológico, autorização da entidade licenciadora e a profundidade do novo furo não poderá exceder os 100 m;

b.3) Em qualquer caso a profundidade do novo furo não poderá exceder os 150 m;

3 — Reservatórios e estações elevatórias de água: Não é permitida a execução de quaisquer edificações numa faixa de 10 m de largura medida a partir dos limites exteriores das estações ou reservatórios.

4 — Condutas adutoras e distribuidoras (rede de distribuição):

a) Não é permitida a execução de quaisquer edificações numa faixa de proteção de 10 m de largura, medida para cada um dos lados das adutoras-distribuidoras;

b) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis não é permitida qualquer plantação de árvores numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados das adutoras-distribuidoras;

c) Nos espaços urbanos e urbanizáveis a largura da referida faixa deve ser considerada caso a caso, mediante a apreciação de projeto de arranjos exteriores, não devendo ser, em qualquer situação inferior a 2 m;

d) Nos espaços urbanos e urbanizáveis a distância mínima das outras infraestruturas em relação às condutas adutoras é de 2 m;

e) Nos casos em que não seja possível cumprir esta distância nos locais próximos das condutas de água os coletores serão maciçados em betão para proteção sanitária.

5 — Estações de tratamento de água: É interdita a construção numa faixa de 100 m de largura, contados a partir dos limites das estações de tratamento de águas, existentes ou previstas.

Artigo 21.º

Rede de esgotos

1 — O regime de uso, ocupação e transformação do solo, nas áreas de proteção à rede de esgotos é definido pelo Decreto-Lei n.º 34021, de 11 de outubro de 1944, e pela Portaria n.º 11388, de 8 de maio de 1948, e dispõe, designadamente:

a) A proibição de construção de qualquer prédio sobre coletores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efetuadas de forma que os coletores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis;

b) Os proprietários, arrendatários, ou, a qualquer título possuidores dos terrenos que tenham de realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a esses derem acessos, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos ou pesquisas;

c) É interdita a construção numa faixa adjacente com a largura de 3 m para cada lado, a contar da diretriz dos emissários ou rede de esgotos, salvo quando estas se encontram instaladas em áreas urbanas consolidadas onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;

d) É interdita a plantação de árvores, nos espaços urbanos e urbanizáveis, numa faixa adjacente de 5 m para cada lado, a contar da diretriz dos coletores;

e) É interdita a construção numa faixa de 15 m de largura definida a partir dos limites exteriores das estações elevatórias projetadas ou a projetar incluindo a sua área de expansão.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

2 — Sem prejuízo da legislação aplicável a cada caso:

a) As fossas séticas de uso coletivo executadas, em execução, ou previstas, têm uma área de proteção com um raio de 15 m, na qual é proibida a execução de qualquer construção;

b) Numa área com 200 m de largura, contada a partir dos limites das estações de tratamento de águas residuais executadas, em execução ou previstas, é proibida a execução de qualquer construção.

Artigo 22.º

Rede elétrica

1 — Rede de distribuição em baixa tensão:

a) A definição das áreas de proteção da rede de distribuição de baixa tensão, e o seu regime de uso e ocupação do solo, são regulados pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de dezembro;

b) Sem prejuízo da legislação aplicável, na proximidade de edifícios, os condutores nus da rede de distribuição de linhas de baixa tensão não poderão penetrar numa zona de proteção definida pelas seguintes distâncias mínimas:

b.1) A Coberturas horizontais — 3 m acima do pavimento;

b.2) A Coberturas de inclinação até 45° — 2 m na vertical;

b.3) A Coberturas de inclinação superior a 45° — 1 m na perpendicular do telhado;

b.4) A Paredes — 0,20 m;

b.5) A Chaminés — 1,20 m na horizontal e 2,5 m acima do topo;

b.6) A Beirais: 2,0 m acima da origem do telhado — 0,80 m na horizontal em relação à origem do telhado ou à platibanda; 0,15 m abaixo do beiral ou da cornija;

b.7) A Janelas — 0,20 m acima da verga: 1 m de afastamento lateral em relação a cada ombreira; 1,20 m de afastamento da parede até 0,80 m abaixo do peitoril, seguido de 0,80 m de afastamento até 2 m abaixo do peitoril;

b.8) A Varandas ou Janelas de sacada — 2,5 m acima do pavimento; 1,2 m de afastamento horizontal em qualquer direção até 0,8 m abaixo do parapeito seguido de 0,80 m de afastamento até 2 m abaixo do parapeito; no caso de a varanda ou janela da sacada ter grade, dever-se-á manter o afastamento de 1,20 m até 0,80 m abaixo da soleira.

2 — Rede de Distribuição de Alta Tensão:

a) Definição das áreas de proteção e o seu regime de uso e ocupação do solo, estão regulados pelo disposto no Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho, e pelo disposto no Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho, e pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro;

b) Sem prejuízo da legislação aplicável na proximidade de edifícios, as linhas elétricas de alta tensão deverão ser estabelecidas nas seguintes condições:

b.1) Os condutores, desviados ou não pelo vento, deverão estar afastados das coberturas e chaminés pelo menos 4 m. Estas distâncias deverão ser aumentadas de 1 m quando se tratar de coberturas em terraço;

b.2) Os troços de condutores que se situem ao lado dos edifícios a um nível igual ou inferior ao ponto mais alto das paredes, não poderão aproximar-se dos edifícios a uma distância inferior à diferença dos referidos níveis acrescida de 5 m;

b.3) Não é permitido estabelecer linhas aéreas de alta tensão sobre recintos escolares e campos de desporto;

b.4) Os planos de Urbanização ou de Pormenor deverão incluir sempre as infraestruturas de abastecimento de energia elétrica sob a forma de Projeto ou Anteprojeto incluindo os corredores de acesso para linhas elétricas de alta tensão.

SUBSECÇÃO II

Proteção a equipamentos coletivos e indústrias incómodas

Artigo 23.º

Edifícios religiosos

1 — Os edifícios religiosos não classificados existentes no concelho, dispõem de uma zona de proteção cuja extensão será variável consoante os valores que se pretende proteger e a atual ocupação dos terrenos circundantes.

2 — O regime de uso e ocupação do solo para as zonas de proteção dos edifícios designados no n.º 1 é regulado pelo disposto nos Decretos-Leis n.os 31467, de 19 de agosto de 1941, 38382, de 7 de agosto de 1954, 34993, de 11 de outubro de 1945 e 24468, de 15 de fevereiro de 1938 e pela Lei n.º 13/85, de 6 de julho.

3 — Para os edifícios que se venham a classificar, o decreto que instituir a zona de proteção deverá indicar os seus limites e identificar, se for caso disso, uma zona *non aedificandi*.

4 — Nas zonas de proteção indicadas no n.º 3, o licenciamento de quaisquer obras de construção ou reconstrução de edifícios particulares ficará sujeita a prévia aprovação do IPPAR, sendo o seu regime idêntico ao disposto para as zonas de proteção dos imóveis de interesse público.

Artigo 24.º

Edifícios escolares

A definição das áreas de proteção dos Estabelecimentos de Ensino e o seu regime de uso e ocupação do solo são regulados pelo disposto nos Decretos-Leis n.os 37575, de 8 de outubro de 949, 44220, de 30 de março de 1962, 34993, de 11 de outubro de 1945, 40388, de 21 de novembro de 1955, 39847, de 8 de outubro de 1954 e 46847, de 27 de janeiro de 1966.

Artigo 25.º

Edifícios hospitalares

A definição de áreas de proteção a Equipamentos de Saúde e o regime de uso e ocupação do solo estão regulados pelo disposto nos Decretos-Leis n.os 34993, de 11 de outubro de 1945 e 40388, de 21 de novembro de 1955.

Artigo 26.º

Indústrias incómodas

1 — A definição das áreas de proteção a indústrias incómodas e o seu regime de uso e ocupação do solo estão regulados pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de março.

2 — Os estabelecimentos industriais classificados nas classes A e B, de acordo com a tabela anexa ao Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de março, cumprindo o disposto no Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de março, deverão ficar sempre afastados das habitações, sendo definida uma zona de proteção na qual não poderão ser licenciadas construções com fins habitacionais.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

3 — A definição das áreas de proteção a edifícios de fabrico ou armazenagem de produtos explosivos e o seu regime de uso e ocupação do solo estão regulados pelo disposto nos Decretos-Leis n.os 142/79, de 23 de maio, e 376/84, de 30 de novembro, e na Portaria n.º 506/85, de 25 de julho.

4 — A área de proteção designada como zona de segurança deverá ser de:

a) 300 m, quando se trata de uma fábrica;

b) 150 m, quando se trata de uma oficina ou paiol permanente

SECÇÃO III

Proteção às redes de transportes e telecomunicações

Artigo 27.º

Rede rodoviária

1 — A definição das áreas de proteção e zonas de servidão *non aedificandi* da rede rodoviária e o seu regime de uso e ocupação do solo são regulados pelo disposto nos Decretos-Leis n.os 13/71, de 23 de janeiro, 219/72, de 27 de junho, 380/85, de 26 de setembro, 315/91, de 20 de agosto, e 12/92, de 4 de fevereiro, pela Lei n.º 2110, de 19/08/61 e pela Portaria n.º 114/71, de 1 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro.

2 — A rede rodoviária do concelho integra a rede nacional complementar e a rede municipal, constituídas como seguidamente se designam:

a) A rede rodoviária nacional complementar:

a.1) Itinerário complementar (Previsto): IC4;

a.2) Enquanto o Itinerário n.º 4 não for construído, a EN 120 existente manterá as suas funções, sendo posteriormente integrada na Rede Rodoviária Municipal, conforme resultar da legislação aplicável;

b) Rede Municipal:

b.1) Antigas Estradas Nacionais: EN 267, EN 268;

b.2) Estradas Municipais: EM 1002 EM 1003 EM 1003-1 EM de Rogil a Esteveira EM de Rogil a Arneiro da Fonte EM de Maria Vinagre a Baía dos Tiros EM de Odeceixe a Praia de Odeceixe EM de Carrascalinho a Corte Sobro EM de Cruzamento com a EN 268 a Espinhaço de Cão EM de Cruzamento com a EN 268 a Vilarinha EM de Praia de Monte Clérigo a Vale da Telha EM de Cruzamento com a EN 120 à Praia da Amoreira EM de Cruzamento com a EN 120 ao Parque de Campismo do Serrão;

b.3) Caminhos Rurais CR de Cruzamento com a EN 120 (em Rogil) a Priorado CR de Cruzamento com a EN 120 (em Odeceixe) a Cascalho CR de Cruzamento com a EN 120 (em M. Vinagre) a Lavajinho CR de Aldeia Nova do Concelho a Lavajo CR de Aldeia Nova do Concelho a Caramanchão.

Artigo 28.º

Rede de telecomunicações

1 — A definição das áreas de proteção à rede de telecomunicações e o seu regime de uso, ocupação e transformação do solo são regulados pelo disposto nos Decretos-Leis n.os 597/73, de 7 de novembro, e 181/70, de 28 de abril.

2 — Ficam sujeitas a servidão radioelétrica as áreas envolventes dos centros radioelétricos — zonas de libertação — e as faixas que unem os dois centros — faixas de desobstrução.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

SECÇÃO IV

Proteção a elementos cartográficos

Artigo 29.º

Marcos geodésicos

A definição das áreas de proteção dos marcos geodésicos e o seu regime de uso e ocupação do solo são regulados pelo disposto no Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril. Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm áreas de proteção, que abrangem uma área do sinal, com o raio mínimo de 15 m. A extensão da área de proteção é determinada caso a caso em função da visibilidade, que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais.

CAPÍTULO III

Zonamento

Artigo 30.º

Identificação dos espaços

1 — Para efeitos de uso, ocupação e transformação do solo, considera-se que o território abrangido pelo PDM-Aljezur está dividido em dois grupos de espaços:

a) Espaços de ocupação urbanística;

b) Espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental.

2 — O grupo dos espaços de ocupação urbanística é composto pelas classes de espaços, que seguidamente se designam:

a) Espaços urbanos;

b) Espaços urbanizáveis;

c) Espaços industriais.

3 — O grupo de espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental é composto pelas classes de espaços que seguidamente se designam:

a) Espaços agrícolas;

b) Espaços florestais;

c) Espaços naturais;

d) Espaços culturais;

e) Espaços canais.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

SECÇÃO I

Espaços de ocupação urbanística

SUBSECÇÃO I

Espaços urbanos

Artigo 31.º

Definição e identificação

1 — Os Espaços Urbanos são caracterizados pelo elevado nível de infraestruturas e densidade populacional, e onde o solo se destina predominantemente à construção.

2 — No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem dois tipos de espaços urbanos, que seguidamente se designam:

a) Zonas urbanas consolidadas, que integram os aglomerados urbanos e as áreas de povoamento disperso;

b) Zonas turísticas consolidadas, que integram as zonas de ocupação turística efetivamente ocupadas.

Artigo 32.º

Aglomerados urbanos

1 — No concelho de Aljezur consideram-se três níveis de aglomerados urbanos:

a) Os aglomerados urbanos de nível I são Odeceixe, Rogil, Aljezur e Igreja Nova;

b) Os aglomerados urbanos de nível II são Maria Vinagre, Arrifana, Bordeira, Carrapateira (Sul), Carrascalinho;

c) Os aglomerados urbanos de nível III são Praia de Odeceixe, Monte Clérigo, Aldeia Velha, Vales, Monte Cruz, Monte Viana, Monte da Gorda, Monte Novo e Vilarinha.

2 — Nos aglomerados urbanos do concelho é interdito:

a) A instalação de unidades industriais das classes A e B;

b) A instalação de parques de sucata, lixeiras, depósitos de veículos, resíduos sólidos ou de produtos explosivos e depósitos de inertes;

c) A instalação de pecuárias;

d) A instalação de estufas;

e) A implementação de loteamentos industriais;

f) A implementação de aldeamentos turísticos;

g) A prática de qualquer tipo de atividade, que origine a produção de ruídos, fumos cheiros ou resíduos, que minorem as condições de salubridade, ou que origine riscos de incêndio ou explosão, ou perturbações permanentes às condições de circulação e estacionamento.

3 — A construção, a reconstrução, a alteração e ou a ampliação de edifícios em prédios servidos pelos arruamentos, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva existentes, excluindo operações de loteamento, fica sujeita ao cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Integração morfotipológica na estrutura urbana, respeitando, quanto à forma de agrupamento e organização volumétrica dos edifícios, os alinhamentos, as cérceas dos edifícios contíguos e o padrão de ocupação e utilização do solo;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

b) A cércea dos edifícios não pode exceder a cércea dominante dos edifícios contíguos, medida no ponto de cota média do terreno e no alinhamento da fachada principal;

c) Em casos excecionais devidamente justificados, poderá ser autorizada uma cércea maior à resultante da aplicação da alínea anterior, até ao limite máximo de 1,0 m adicional, mas sem ultrapassar a cércea máxima admissível definida nas subalíneas seguintes:

i) Aglomerados urbanos de nível I (Aljezur, Igreja Nova e Odeceixe) — 9,5 m;

ii) Restantes aglomerados urbanos — 6,5 m, com exceção de Monte Clérigo, Aldeia Velha, Carrascalinho, Monte Viana e Vilarinha, nos quais a cércea máxima é de 3,5 m;

d) Em casos de insuficiente definição dos alinhamentos e ou quando se justifique, nos termos legais aplicáveis, a realização de cedências para a criação ou redimensionamento de arruamentos, para espaços verdes ou para equipamentos de utilização coletiva, a edificabilidade rege-se pelos parâmetros urbanísticos do n.º 4, salvaguardada a integração morfotipológica na estrutura urbana.

4 — Nos casos de planos de urbanização, de planos de pormenor e de operações de loteamento, a edificabilidade nos aglomerados urbanos é a resultante do cumprimento cumulativo dos seguintes parâmetros urbanísticos, sem prejuízo da alínea a), do número anterior:

a) Índice de Utilização (IU) máximo: 0,45, para os aglomerados urbanos de nível I, 0,40 para os aglomerados urbanos de nível II e 0,35 para os aglomerados urbanos de nível III;

b) Índice de Implantação Líquido (IIL) máximo, 0,70, para os aglomerados urbanos de nível I, 0,65 para os aglomerados urbanos de nível II e 0,60 para os aglomerados urbanos de nível III;

c) Cércea (C) máxima, medida no ponto de cota média do terreno e no alinhamento da fachada principal dos edifícios: a prevista na alínea c), do número anterior;

d) Densidade Populacional Bruta (DPB) inferior ou igual a 90 hab/ha, para os aglomerados urbanos de nível I, inferior ou igual a 70 hab/ha para os aglomerados urbanos de nível II e inferior ou igual a 50 hab/ha para os aglomerados urbanos de nível III, aplicável apenas a planos de urbanização ou a planos de pormenor.

5 — O número mínimo de lugares de estacionamento, nos aglomerados urbanos, é, consoante os casos, os que seguidamente se designam:

a) Uso residencial:

a.1) Fogos até 150 m² — 1,5 lugares/fogo;

a.2) Fogos com mais de 150 m² — 2 lugares/fogo;

b) Serviços:

b.1) Superfície útil inferior a 1 000 m² — 3 lugares por cada 100 m² de área útil;

b.2) Superfície Útil Superior a 1 000 m² — 5 lugares por cada 100 m² de área útil;

c) Uso industrial:

c.1) 1 lugar por cada 100 m² de área total de construção;

c.2) Deverá ser sempre prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, a determinar consoante os casos;

d) Empreendimentos Turísticos:

d.1) 1 lugar/2 quartos;

d.2) Deverá ser sempre prevista, no interior do lote, uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar consoante os casos;

e) Estabelecimentos comerciais:

e.1) Retalhistas — 1 lugar/40 m²;

e.2) Grossista — 1 lugar/100 m²;

e.3) Para superfícies de comércio com uma área total de construção superior a 2000 m², deverá ser obrigatório a apresentação à Câmara Municipal de um estudo de tráfego, para além de ser sempre previsto um lugar para veículo pesado por cada 1 000 m² de construção;

f) *(Revogada.)*

g) Salas de espetáculo — 1 lugar/10 lugares sentados;

6 — As instalações para alojamento de animais permitidas terão, que garantir as condições que seguidamente se designam:

a) Ter um afastamento mínimo de 10 m, em relação a qualquer edifício do lote no qual se situem;

b) Ter um afastamento mínimo de 20 m, em relação a qualquer edificação dos lotes contíguos;

c) Ter um afastamento mínimo de 20 m, em relação ao limite do terreno confinante com a via pública.

7 — *(Revogado.)*

8 — O regime dos loteamentos urbanos será determinado segundo planos municipais de urbanização ou de pormenor.

No entanto, transitoriamente, aqueles deverão garantir os condicionamentos seguintes:

a) Área Média dos Lotes, não deverá ser inferior a 300 m²;

b) O recuo dos edifícios à via pública confinante é de 3 m, podendo ser menor em casos devidamente justificados, designadamente, para harmonização da ocupação com os alinhamentos edificados existentes;

c) O afastamento mínimo dos edifícios principais aos limites laterais e posteriores dos lotes é de 3 m, sem prejuízo de outras formas de organização, designadamente, geminada ou em banda;

d) Os edifícios anexos não podem, em qualquer caso, exceder uma altura de 3 m e a sua área total de construção nunca poderá exceder 15 % da área urbanizável.

9 — Nas operações de loteamento destinadas a habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, dos condicionamentos previstos no número anterior, aplicam-se somente as alíneas b) e d).

10 — A Câmara Municipal através da implementação de planos de urbanização ou de pormenor deverá definir disposições complementares às contidas no presente Regulamento, que incidirão designadamente sobre:

a) A salvaguarda de áreas de interesse cultural nas quais deverão ser preservadas as suas características;

b) A salvaguarda de conjuntos de edifícios, ou edifícios isolados de interesse;

c) Pormenorização dos indicadores urbanísticos e do regime de interdições previstas;

d) Definição de alinhamento, caracterização das fachadas e do arranjo dos espaços livres e definição da profundidade e volumetria máxima das construções.

11 — Nas áreas do perímetro urbano de Odeceixe, em sobreposição com áreas beneficiadas pelo perímetro de rega do Mira, a edificabilidade só será permitida após conclusão do procedimento de exclusão previsto no artigo 12.º deste Regulamento.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

12 — Em casos excecionais, a Câmara Municipal poderá dispensar total ou parcialmente o cumprimento do disposto no n.º 5, do artigo 32.º, por motivos de conveniência urbanística tecnicamente fundamentada, designadamente:

a) Em casos de manifesta dificuldade ou impossibilidade de acesso automóvel ao prédio a partir dos arruamentos que o servem;

b) Em casos de manifesta exiguidade do prédio;

c) Quando a criação de estacionamento possa prejudicar o valor arquitetónico do edifício pré-existente;

d) Em situações de legalização de edifícios comprovadamente existentes antes da entrada em vigor da versão originária do PDM de Aljezur, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 269, de 21 de novembro de 1995, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/95, quando a exigência do cumprimento dos requisitos de estacionamento se revele desproporcional;

e) Quando a operação urbanística cumpra com o número mínimo de lugares de estacionamento previsto em legislação setorial aplicável.

13 — A dispensa da criação de lugares de estacionamento privativo em operações urbanísticas nos termos do número anterior obriga os particulares a uma compensação financeira a prestar à Câmara Municipal com a finalidade de suportar o acréscimo de procura de estacionamento nas vias públicas, nos termos definidos em regulamento municipal.

14 — Nos casos de alteração de utilização de edifícios ou frações pré-existentes, quando a diferença entre a utilização existente e a utilização pretendida resultar numa necessidade adicional de dotação de lugares de estacionamento inferior à unidade, não se aplica o n.º 5, do artigo 32.º

Artigo 33.º

Áreas de povoamento disperso (APD)

1 — No concelho de Aljezur são as seguintes as áreas de povoamento disperso:

a) Picão;

b) Chabouco;

c) Monte da Vinha;

d) Tramelo;

e) Monte Ruivo;

f) Carrapateira-Norte.

2 — Nas áreas de povoamento disperso do concelho dever-se-ão implementar obrigatoriamente planos municipais de pormenor, que definam o regime de uso, ocupação e transformação do solo e o regime de edificabilidade para aquelas áreas.

3 — Transitoriamente, e até esses planos serem plenamente eficazes, o regime de uso, ocupação e transformação do solo e o regime de edificabilidade nas APD do concelho respeitarão o definido para os Aglomerados Urbanos no artigo 32.º, exceto o disposto nas alíneas b), c) e d), do n.º 3, e no n.º 4.

4 — Cumulativamente com o disposto na alínea a), do n.º 3, do artigo 32.º, a edificabilidade nas Áreas de Povoamento Disperso fica sujeita ao cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Utilização (IU) máximo:

i) 0,80, aplicado sobre uma faixa de 30,0 m de profundidade a contar do limite anterior do prédio, nos casos de parcelas devolutas com frente para a via pública e de ampliação em espaços intersticiais de parcelas (não cumulável com a subalínea seguinte);

ii) 0,25 nos restantes casos;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

b) Cércea máxima, medida no ponto de cota média do terreno e no alinhamento da fachada principal dos edifícios: 3,5 m, podendo excecionalmente ser autorizada uma cércea maior, até ao limite de 1,0 m adicional, mediante fundamentação técnica adequada.

5 — É interdita a realização de operações de loteamento e outras operações urbanísticas que justifiquem, nos termos legais aplicáveis, a realização de cedências para a criação ou redimensionamento de arruamentos, para espaços verdes ou para equipamentos de utilização coletiva, exceto na Área de Povoamento Disperso da Carrapateira/Bacelos, sujeitas ao cumprimento da alínea a), do n.º 3, do artigo 32.º, cumulativamente com os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Utilização (IU) máximo: 0,4;

b) Cércea máxima, medida no ponto de cota média do terreno e no alinhamento da fachada principal dos edifícios: 3,5 m.

Artigo 34.º

Zonas de ocupação turística (ZOT)

1 — No concelho de Aljezur existem as seguintes ZOT:

a) Espartal;

b) Vale da Telha;

c) Vales — Oceano;

d) Carrapateira-Bacelos.

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

4 — *(Revogado.)*

5 — Na ZOT de Carrapateira-Bacelos, tituladas por alvarás de loteamento, o seu regime de edificabilidade e a ocupação do espaço é o estabelecido nos alvarás de loteamento e respetivos regulamentos, sendo apenas permitidas alterações que impliquem a melhoria de qualidade do empreendimento e não impliquem aumento dos índices urbanísticos anteriormente aprovados.

6 — Na área abrangida pela ZOT de Espartal, o regime de uso, ocupação e transformação do solo, é o estabelecido no Plano de Pormenor do Espartal, aprovado pela Assembleia Municipal em 10 de outubro de 2009 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 7 de julho, através do Aviso n.º 13559/2010.

7 — Na área abrangida pela ZOT de Vales-Oceano, o regime de uso, ocupação e transformação do solo, é o estabelecido no Plano de Pormenor da Área de Intervenção Específica da Paisagem Oceano, aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de setembro de 2019 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 29 de novembro, através do Aviso n.º 19228/2019.

8 — Na área abrangida pela ZOT do Vale da Telha, aplica-se o regime de uso, ocupação e transformação do solo do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina e do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sines-Burgau.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

SUBSECÇÃO II

Espaços urbanizáveis

Artigo 35.º

Definição e identificação

1 — Os espaços urbanizáveis caracterizam-se por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e são geralmente designados por áreas de expansão.

2 — No território abrangido pelo PDM-Aljezur os espaços urbanizáveis correspondem às áreas de expansão dos Aglomerados Urbanos.

3 — *(Revogado.)*

4 — Nas áreas do perímetro urbano de Odeceixe, em sobreposição com as áreas beneficiadas com o perímetro de rega do Mira, a edificabilidade só será permitida após conclusão do procedimento de exclusão previsto no artigo 12.º deste Regulamento.

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

Artigo 36.º

Áreas de expansão dos aglomerados urbanos

1 — No concelho de Aljezur existem as seguintes Áreas de Expansão dos AU:

a) Odeceixe, Rogil, Aljezur e Igreja Nova, A.U. Nível I;

b) Maria Vinagre, Arrifana e Carrapateira (Sul), A.U. de Nível II.

2 — Para as áreas de expansão dos aglomerados urbanos dever-se-ão implementar obrigatoriamente planos municipais de urbanização ou de pormenor, que definam o regime de uso, ocupação e transformação do solo e do regime de edificabilidade.

3 — Transitoriamente, e até os planos enunciados no n.º 2 se tornarem plenamente eficazes, o regime de uso, ocupação e transformação do solo e o regime de edificabilidade nas áreas de expansão respeitarão o disposto para os respetivos aglomerados urbanos, conforme o constante no artigo 32.º, com exceção da proibição da implementação de loteamentos industriais.

4 — Nas áreas do perímetro urbano de Odeceixe, em sobreposição com as áreas beneficiadas com o perímetro de rega do Mira, a edificabilidade só será permitida após conclusão do procedimento de exclusão previsto no artigo 12.º deste Regulamento.

SUBSECÇÃO III

Espaços industriais

Artigo 37.º

Definição e identificação

1 — Os espaços industriais são destinados a atividades industriais transformadoras e extrativas e a serviços próprios apresentando ou vindo a apresentar elevado índice de infraestruturação, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacte sobre os espaços adjacentes.

2 — No território abrangido pelo PDM-Aljezur prevê-se uma zona de uso industrial localizada em Feiteirinha — Rogil.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

Artigo 38.º

Zona de uso industrial

1 — Na Zona de uso industrial é interdito:

a) Instalação de serviços e equipamentos com exceção dos de apoio à atividade industrial;

b) A construção de edifícios destinados a qualquer tipo de atividade turística.

2 — Na Zona de Uso Industrial para além de estabelecimentos industriais, só se poderão construir:

a) Armazéns, depósitos e silos;

b) Laboratórios de pesquisa;

c) Oficinas;

d) Escritórios;

e) Espaços de recreio e lazer dos trabalhadores;

f) Habitação para pessoal de vigilância e de manutenção dos espaços industriais.

3 — A implantação de empreendimentos industriais, ou qualquer tipo de edifícios permitido no ponto 2, deverá respeitar o regime de loteamentos disposto no Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de março.

4 — Em qualquer caso, os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, sendo a demonstração de dispositivos eficazes para tal fator, indispensável ao licenciamento.

5 — Os espaços livres não impermeabilizados, deverão ser tratados como espaços verdes, devendo ser reduzido ao mínimo indispensável o abate de árvores, sem prejuízo de se assegurar o acesso e a circulação de veículos de emergência.

6 — A execução das infraestruturas de apoio, terão de ser executadas previamente à permissão da instalação de qualquer edifício.

7 — As construções permitidas para as zonas de uso industrial ficam sujeitas aos seguintes indicadores urbanísticos:

a) Índice de Utilização (IU) máximo: 0,30;

b) Índice de Implantação Líquido (IIL) máximo: 0,70;

c) Cércea (C) máxima, medida no ponto de cota média do terreno e no alinhamento da fachada principal dos edifícios: 9,5 m, exceto em casos em que a especificidade técnica exija superar esse valor, não podendo, em qualquer caso, a cércea ser superior a 12,5 m;

d) Área total de construção (ATC) máxima para edifícios de habitação: 120 m².

8 — Deve-se prever, em qualquer caso, uma área de estacionamento igual a um quarto da área total de construção dos edifícios.

9 — Deverá ser igualmente previsto, no interior do lote, uma área necessária à circulação, manobra e estacionamento de veículos pesados, a determinar consoante os casos.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

SUBSECÇÃO IV

Restrições gerais

Artigo 39.º

Loteamentos

Fora das áreas urbanas, urbanizáveis ou industriais são proibidos os loteamentos como decorre do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro.

Artigo 40.º

Proibição de edificação dispersa

1 — É proibida a edificação em solo rural.

2 — Excetua-se do disposto no número anterior as edificações isoladas, os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações de apoio e a recuperação e ampliação de construções existentes, nos termos do capítulo IV.

SECÇÃO II

Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 41.º

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 60.º, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve, está sujeita ao modelo de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT) definido nos termos dos artigos seguintes:

Artigo 41.º-A

Princípio do concurso público

1 — A criação de um NDT está sujeita a concurso público, com parecer prévio do Observatório do PROT Algarve, para escolha de uma proposta que será objeto de um acordo base, reduzido a escrito, entre a Câmara Municipal e o promotor, com vista à elaboração de um plano de pormenor ou de urbanização para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

2 — O acordo base referido no número anterior contempla, designadamente, os seguintes aspetos:

a) A Forma de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT;

b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;

c) As regras de execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as ações a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;

d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;

e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas;

f) Caso a área abrangida pelo NDT integre terrenos cujos proprietários não assumem a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do fundo de compensação e as bases preliminares do contrato de urbanização da unidade de execução.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

Artigo 41.º-B

Publicitação

O anúncio de abertura do concurso deve ser objeto de adequada publicidade, sendo obrigatória a sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*, no sítio da Internet da Câmara Municipal, num jornal de âmbito nacional e num jornal de âmbito local.

Artigo 41.º-C

Documentos base

1 — No concurso público referido no artigo anterior há um programa de concurso e um caderno de encargos.

2 — O programa de concurso define os termos específicos a que obedece o concurso.

3 — O caderno de encargos define os aspetos essenciais, os requisitos mínimos da proposta de NDT e as condições para o estabelecimento da parceria com o promotor.

Artigo 41.º-D

Júri

1 — O concurso é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal, do qual a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e o Turismo de Portugal, I. P., são membros, podendo integrar, por sua solicitação, representantes de entidades da Administração Central.

2 — Compete ao júri:

a) Realizar todas as operações do concurso;

b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de agosto;

c) Definir os fatores e eventuais subfatores e fixar a respetiva ponderação necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

Artigo 41.º-E

Concorrentes

1 — Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou coletivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos terrenos que integrem o NDT.

2 — É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adotará caso lhe seja atribuída a criação do NDT.

Artigo 41.º-F

Critérios de seleção das propostas

1 — As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de seleção, com vista à sua admissão.

2 — Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação:

2.1 — Critérios de qualificação urbanística:

i) Cada NDT corresponde a uma área de solo contínua e mínima de 70 hectares;

ii) O NDT pode ser constituído por um ou mais empreendimentos turísticos, sempre articulados entre si e com o exterior, através de uma solução coerente de infraestruturas, de estrutura ecológica e de composição urbanística e paisagística;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

iii) Quanto às tipologias turísticas, admitem-se hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos e hotéis-apartamentos, também de 4 e 5 estrelas sempre integrados em conjuntos turísticos, e ainda pousadas, devendo todas as tipologias turísticas corresponder, no mínimo, a 70 % da capacidade total do NDT;

iv) A área urbanizável, isto é, a área a dotar de infraestruturas urbanísticas e a edificar, não será superior a 30 % da área total do NDT. A restante área do NDT (não urbanizada) deve compreender as áreas de equipamentos como o golfe, se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;

v) A densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas; em áreas classificadas a densidade máxima será de 20 camas por hectare, podendo ser de 30 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;

vi) A composição urbana de cada NDT deve corresponder a nucleações que traduzam menores extensões de infraestruturas para a globalidade do NDT;

vii) A compatibilidade entre as características da ocupação pretendida, com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico, deve ficar assegurada;

viii) O NDT deve dispor de acessos rodoviários adequados.

2.2 — Critérios de qualificação económica e social:

i) Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novos empreendimentos turísticos e de lazer;

ii) O projeto assuma um carácter inequivocamente turístico.

2.3 — Critérios de qualificação ambiental:

i) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;

ii) Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;

iii) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;

iv) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISSO 14001;

v) Compromisso de assegurar as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactes ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental.

Artigo 41.º-G

Consulta pública das propostas admitidas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de ação popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.

Artigo 41.º-H

Critérios de avaliação das propostas admitidas

1 — As propostas admitidas são avaliadas segundo os critérios seguintes:

1.1 — Critérios de avaliação urbanísticos:

i) Compatibilidade com os objetivos do PROT;

ii) Qualidade da solução urbanística e arquitetónica proposta;

iii) Qualidade dos espaços públicos previstos;

iv) Integração de usos, nomeadamente turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciada pelo projeto;

v) Integração e valorização paisagística;

vi) Classificação proposta para os empreendimentos turístico.

1.2 — Critérios de avaliação económica e social:

i) Compatibilidade com os objetivos do PROT Algarve;

ii) Número total e qualificação de postos de trabalho diretos criados;

iii) Volume e sustentabilidade do investimento associado;

iv) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;

v) Atividades de promoção intensiva do conhecimento associado.

1.3 — Critérios de avaliação ambiental:

i) Compatibilidade com os objetivos do PROT;

ii) Sustentabilidade da arquitetura e da solução urbanística proposta;

iii) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projeto;

iv) Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;

v) Adequação da solução adotada em matéria de gestão de resíduos;

vi) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactes ambientais associados à execução do projeto;

vii) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;

viii) Seleção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do sítio;

ix) Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente, e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos.

Artigo 41.º-I

Deliberação de admissão e escolha das propostas

Tendo em conta os relatórios produzidos pelo júri, a câmara municipal delibera, oportunamente, sobre a admissão das propostas e, a final, escolhe a proposta mais vantajosa para a prossecução do interesse público, particularmente nos domínios do desenvolvimento económico e social, do urbanismo, do ordenamento do território e do ambiente.

Artigo 41.º-J

Regime de execução

1 — O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento urbanístico adequado, para cuja execução será adotado o sistema de cooperação, observando-se o regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, e tendo em conta o acordo base de NDT celebrado.

2 — As operações urbanísticas definidas no instrumento de planeamento urbanístico a que se refere o número anterior estão sujeitas, em geral, à legislação que estabelece o regime jurídico sobre urbanização e edificação e, em especial, à legislação aplicável em função da natureza do empreendimento.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

Artigo 41.º-K

Princípio da legalidade

Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento urbanístico e na celebração do acordo base de NDT e do contrato de urbanização deve ser tido em conta o seguinte:

a) Os poderes públicos sobre o procedimento, conteúdo e execução do plano são irrenunciáveis e indisponíveis, nos termos da lei;

b) O conteúdo do plano deve respeitar as prescrições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Plano Diretor Municipal e as decorrentes dos regimes jurídicos relativos a servidões e restrições de utilidade pública, em especial o regime da reserva ecológica nacional e da reserva agrícola nacional;

c) O conteúdo do acordo base de NDT não pode substituir o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo, ou dele prescindir;

d) O acordo base de NDT não pode substituir, nem modificar o regime legal vigente para os atos administrativos que estejam associados ou contemplados no contrato;

e) As obrigações de carácter financeiro são estabelecidas em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis às operações urbanísticas e empreendimentos turísticos que integrem o NDT.

SECÇÃO III

Espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental

SUBSECÇÃO I

Restrições gerais

Artigo 42.º

(Revogado.)

Artigo 43.º

Restrições à suinicultura

Nos espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental as instalações destinadas às explorações de suinicultura, deverão possuir uma superfície mínima para construção com o mínimo de 70 ha e deverão estar afastadas 1000 m de qualquer habitação e 3000 m das ribeiras de Odeceixe, Areeiro, Cerca, Alfambras, Bordeira e Carrapateira.

SUBSECÇÃO II

Espaços agrícolas

Artigo 44.º

Definição e identificação

1 — Os espaços agrícolas abrangem áreas com características adequadas à atividade agrícola, ou que as possam vir a adquirir.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

2 — No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem dois tipos de espaços agrícolas, que seguidamente se designam:

a) Áreas agrícolas especiais, que integram as áreas de RAN, do perímetro de rega do Mira e do perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur;

b) Áreas agroflorestais, que integram áreas de potencial agrícola e florestal de proteção/recuperação e de desenvolvimento.

Artigo 45.º

Áreas agrícolas especiais

1 — Para as áreas abrangidas pela RAN, o regime de uso, ocupação e transformação do solo é o definido nos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de junho e 274/92, de 12 de dezembro e para as áreas de aproveitamento hidroagrícola do Mira, o definido na legislação aplicável.

2 — Nas áreas abrangidas pelo perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur, o regime de uso, ocupação e transformação do solo, será definido no respetivo projeto, que se rege pelo disposto no capítulo V do presente Regulamento.

3 — Na área abrangida pelo perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur a utilização de agroquímicos deverá ser efetuada limitadamente, de modo a não se ultrapassarem os valores máximos de exportação de culturas, com vista a evitar-se a poluição da água subterrânea ali existente.

4 — Nas áreas agrícolas coincidentes com zonas ameaçadas pelas cheias qualquer novo empreendimento agrícola deverá obedecer a projeto de drenagem a submeter à apreciação das entidades competentes.

Artigo 46.º

Áreas agroflorestais

1 — As áreas agroflorestais do concelho de Aljezur são dominadas pela prática da policultura, da silvo-pastorícia e são solos com potencialidades agrícolas e florestais não abrangidos pela RAN.

2 — A edificabilidade nesta categoria de espaço fica sujeita às condições e regras previstas no Capítulo IV.

3 — Em casos excecionais, poder-se-á aceitar a implantação de equipamentos coletivos, caso sejam:

a) Cemitérios;

b) Estações de tratamento de águas, esgotos ou resíduos sólidos;

c) Infraestruturas elétricas;

d) Infraestruturas ligadas às redes de deteção e combate a incêndios e de fontes de poluição.

4 — Nas situações referidas no n.º 3, é necessário que se cumpram cumulativamente os seguintes índices:

a) Superfície mínima para construção (SMC) — 5000 m^2;

b) Área total de construção (ATC) — 600 m^2;

c) Cércea (C) — ≤ 9,5 m.

5 — Para além do disposto no n.º 4, a entidade promotora dos equipamentos terá de assegurar a execução prévia de todas as infraestruturas necessárias, sendo ainda obrigatória a apresentação de projeto de arranjos exteriores e de ordenamento paisagístico.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

6 — Nas áreas agroflorestais do concelho de Aljezur existem duas zonas especiais destinadas a grandes infraestruturas — o parque ambiental e de lazer e a zona desportiva.

a) Parque ambiental e de lazer — zona destinada exclusivamente à implantação de infraestruturas de apoio à implementação de um parque ambiental e de lazer;

b) Não é permitida qualquer ação ou construção que impossibilite ou prejudique a implementação do parque;

c) Zona desportiva — zona destinada à implementação de um complexo desportivo que sirva as populações locais e surja como complemento às infraestruturas turísticas do concelho de Aljezur e concelhos limítrofes;

d) Na Zona Desportiva serão implantados os seguintes equipamentos:

Pavilhão Gimnodesportivo;

Piscinas;

Campo de ténis;

Campo de futebol relvado;

Unidade hoteleira de apoio;

e) Não é permitida qualquer ação ou construção que inviabilize ou prejudique a implementação da zona desportiva;

f) A altura máxima das construções a edificar no parque ambiental e de lazer e na zona desportiva poderá atingir os 6,5 m.

SUBSECÇÃO III

Espaços florestais

Artigo 47.º

Definição e identificação

1 — Os espaços florestais correspondem a áreas que possuem potencialidades de uso florestal, correspondendo, nomeadamente, a manchas cujos solos sejam de capacidade de uso D e E.

2 — No território abrangido pelo PDM-Aljezur os espaços florestais, denominados com áreas florestais são constituídas por solos destinados, predominantemente, à produção de produtos florestais e incluem, tanto as áreas já florestadas, como as áreas que possuem potencialidades de uso florestal, correspondendo normalmente a manchas de acentuado declive e sujeitas à erosão.

Artigo 48.º

Áreas florestais

1 — A Edificabilidade nesta categoria de espaço fica sujeita às condições e regras previstas no capítulo IV.

2 — Em casos excecionais, poder-se-á aceitar a implantação de equipamentos coletivos como sejam:

a) Estações de tratamento de águas e esgotos ou resíduos sólidos;

b) Infraestruturas ligadas às redes de deteção e combate a incêndios e de fontes de poluição.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

3 — Nas situações referidas no ponto 2, é necessário que se cumpram cumulativamente as seguintes regras:

a) Superfície mínima para construção (SMC) — 20000 m²;

b) Área total de construção (ATC) — 400 m²;

c) Cércea (C) — ≤ 6,5 m.

4 — Para além do disposto no n.º 3, a entidade promotora dos equipamentos terá de assegurar a execução prévia de todas as infraestruturas necessárias, sendo ainda obrigatória a apresentação de projeto de arranjos exteriores e de ordenamento paisagístico.

SUBSECÇÃO IV

Espaços naturais

Artigo 49.º

Definição e identificação

1 — Os espaços naturais abrangem linhas de água, cabeceiras de linhas de água, áreas com risco de erosão, zonas ameaçadas pelas cheias, áreas de máxima infiltração, áreas de salvaguarda do património geológico e também áreas classificadas, objetos de proteção especial nos termos da legislação (PNSACV). Correspondem às áreas nas quais se privilegia a proteção dos recursos naturais e a sua salvaguarda e valorização.

2 — No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem três tipos de espaços naturais, que seguidamente se designam:

a) Áreas florestais de proteção;

b) Áreas de proteção e valorização;

c) Áreas preferenciais de especial interesse ecológico, que abrange áreas inseridas no PNSACV cujos valores naturais deverão ser salvaguardados.

Artigo 50.º

Áreas florestais de proteção

Estas áreas integram-se na REN e abrangem cabeceiras de linhas de água e zonas com elevados riscos de erosão que devem ser reconvertidas para usos florestais com funções predominantemente de proteção ou áreas arborizadas existentes. Sem prejuízo do disposto na legislação que regula a REN são permitidas:

a) A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios para habitação, comércio, turismo rural, agroturismo e turismo de habitação;

b) A exploração agrícola tradicional;

c) A florestação, com exceção de folhosas de rápido crescimento.

Artigo 51.º

Áreas de proteção e valorização

1 — Estas áreas integram-se na REN e abrangem linhas de água, incluindo faixa de 20 m para cada lado, zonas ameaçadas pelas cheias e ainda áreas de máxima infiltração. Nestas áreas, com

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

exceção das áreas ameaçadas pelas cheias e de proteção às linhas de água, sem prejuízo do disposto no regime da REN, é permitido:

a) A reconstrução, a alteração e ampliação a edifícios existentes destinados a habitação e comércio;

b) A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes destinados a turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação.

2 — Nas áreas ameaçadas por cheias e de proteção às linhas de água, e sem prejuízo do disposto no regime da REN, se não houver outra alternativa possível, é permitido:

a) A reconstrução de edifícios existentes destinados à habitação e comércio;

b) A reconstrução de edifícios existentes destinados a turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação.

3 — Nos casos referidos no número anterior a cota de soleira terá de estar acima da cota da maior cheia conhecida, não sendo permitidas caves, nem sequer para a instalação de garagens.

Artigo 52.º

Áreas preferenciais de especial interesse ecológico e áreas de salvaguarda do património geológico

1 — O Regime de uso, ocupação e transformação do solo nestas áreas é o constante do Decreto-Lei n.º 241/88, de 7 de julho, para as zonas de especial interesse ecológico, enquanto não for aprovado o plano de ordenamento previsto naquele diploma legal.

2 — Quando o plano de ordenamento da orla costeira for plenamente eficaz, este definirá a classificação e regulamentação do uso balnear das praias, a localização e tipologia dos apoios de praia, respetivo equipamento complementar, acessos e estacionamentos, a utilização do plano de água adjacente e os apoios à pesca e ao recreio náutico.

3 — As áreas de salvaguarda do património geológico são as que seguidamente se designam:

a) Corpo laguno-estuarino da praia de Odeceixe;

b) Monte laguno-estuarino da Amoreira;

c) Monte Clérigo-Amoreira;

d) Arribas da Arrifana;

e) Corpo laguno-estuarino da Bordeira;

f) Recifes da Carrapateira.

4 — O regime de uso, ocupação e transformação do solo, nas áreas de salvaguarda do património geológico é o disposto no regime das áreas preferenciais de especial interesse ecológico.

SECÇÃO IV

Espaços culturais

Artigo 53.º

Definição e identificação

1 — Os espaços culturais correspondem às áreas nas quais se privilegiam a proteção e a salvaguarda dos valores arqueológicos, arquitetónicos e urbanísticos.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

2 — No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem dois tipos de espaços culturais, que seguidamente se designam:

a) Áreas de salvaguarda do património arquitetónico;

b) Áreas de salvaguarda do património arqueológico.

3 — A listagem das áreas de salvaguarda do património cultural consta do Anexo I do presente Regulamento.

4 — Os conceitos, definições e classificações aplicados nas áreas de salvaguarda, são os constantes da Lei n.º 13/85, de 6 de julho.

Artigo 54.º

Tipologia das áreas de salvaguarda do património

1 — As áreas de salvaguarda do património arquitetónico e arqueológico são de três tipos distintos, que seguidamente se designam:

a) Áreas de salvaguarda de monumentos;

b) Áreas de salvaguarda de conjuntos;

c) Áreas de salvaguarda de sítios.

2 — As áreas de salvaguarda do património a sujeitar a planos de salvaguarda de pormenor, estão enunciados no capítulo V deste Regulamento.

Artigo 55.º

Áreas de salvaguarda do património cultural

1 — Os imóveis classificados têm automaticamente uma zona de proteção com 50 m de raio à volta do elemento classificado, caso não exista publicada no *Diário da República* uma zona especial de proteção, sendo o seu regime de uso e alteração do solo o disposto para as zonas de proteção aos imóveis de interesse público.

2 — Os elementos cuja classificação se propõe, e que constam do Anexo I do Regulamento, têm uma zona de proteção com uma área e um regime de uso e alteração do solo idênticos aos dos imóveis classificados, enquanto decorrem os respetivos processos de classificação.

3 — Qualquer intervenção que envolva a mobilização de terrenos em áreas de salvaguarda de arqueossítios inventariados ou a inventariar, torna obrigatória a realização de trabalhos de prospeção ou escavação arqueológica.

4 — Sempre que no decorrer de uma obra sejam encontrados vestígios arqueológicos, os trabalhos serão suspensos, devendo tal facto ser imediatamente comunicado ao município e ao Instituto IPPAA.

5 — Em caso de suspensão temporária da obra o prosseguimento dos trabalhos fica condicionado à observância de regras a estabelecer por cada caso, mediante trabalhos de prospeção ou escavação dos vestígios, a realizar no mais curto espaço de tempo.

6 — Caso venham a ser considerados importantes, ou descobertos, outros monumentos, conjuntos ou sítios de interesse patrimonial não contemplados neste Regulamento a Câmara, em conjunto com o IPPAR, disporá em edital o regime restritivo correspondente à respetiva área de salvaguarda, e no qual deverá ser contemplado:

a) A classificação proposta do elemento patrimonial;

b) A delimitação da zona de proteção;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

c) A eventual necessidade de elaboração do plano de salvaguarda e valorização da zona envolvente;

d) A aplicação do mesmo regime de condicionantes que o previsto neste Regulamento para as áreas de salvaguarda do património cultural.

SECÇÃO V

Espaços canais

Artigo 56.º

Definição e identificação

1 — Os espaços canais correspondem a corredores ativados por infraestruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que o marginam.

2 — No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem dois tipos de espaços canais, que seguidamente se designam:

a) Áreas afetas à rede rodoviária nacional complementar;

b) Áreas afetas à rede rodoviária municipal.

Artigo 57.º

Áreas afetas à rede rodoviária nacional complementar

As áreas afetas aos Itinerários complementares e à estrada nacional n.º 120, desclassificada pelo plano rodoviário nacional e a entregar à Câmara Municipal, têm um regime de uso, ocupação e transformação do solo idêntico às áreas de proteção da rede rodoviária e conforme o disposto no n.º 1 do artigo 27.º do presente Regulamento.

Artigo 58.º

Áreas afetas à rede rodoviária municipal

As áreas afetas às ex-estradas nacionais (n.os 267 e 268), componentes da rede municipal, têm um regime de uso, ocupação e transformação do solo idêntico às áreas de proteção da rede rodoviária, e, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 27.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

Edificação em solo rural

Artigo 59.º

Edificações isoladas

As obras de criação de edificações isoladas estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

a) Inserir-se em prédio com área mínima de 5 hectares;

b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal sustentável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, exceto no caso de turismo em espaço rural que obedece à legislação específica aplicável;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

c) Nas áreas não edificadas da propriedade, devem preferencialmente respeitar-se os usos dominantes do território em que se inserem;

d) As infraestruturas são da responsabilidade do proprietário ou promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas;

e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;

f) Os critérios de edificabilidade devem observar os parâmetros que se apresentam no quadro seguinte:

i) Área máxima de construção:

Habitação — 300 m²;

Outros usos mais habitação — 2000 m²;

ii) Cércea máxima:

Habitação — 3 m;

Turismo em espaço rural e turismo de natureza — 3,5 m;

Outros usos — 6,5 m;

iii) O Número máximo de pisos é de 1. Não serão permitidos pisos enterrados ou semienterrados.

Artigo 60.º

Estabelecimentos hoteleiros isolados

São admitidas unidades hoteleiras isoladas, desde que respeitem as seguintes condições:

a) A dotação de camas turísticas definida para o Município de Aljezur é de 500 camas;

b) Área mínima da propriedade: 5 hectares;

c) Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare, com um máximo de 300 camas;

d) Edificação concentrada: no caso de não se concretizar através de um edifício único, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10 % da área total da propriedade afeta;

e) Número máximo de pisos: dois, admitindo-se um piso abaixo da cota de soleira, desde que totalmente enterrado. Devendo a cércea não ultrapassar 8 metros;

f) Preferencialmente associadas a uma temática específica, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvência e das valências existentes ou a criar;

g) Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município.

Artigo 60.º-A

Parques de Campismo e/ou Caravanismo

1 — Admitem-se novos parques de campismo e ou caravanismo fora dos aglomerados urbanos desde que observados os seguintes critérios de qualificação e parâmetros de ocupação:

a) São admitidos novos parques de campismo e ou caravanismo suscetíveis de classificação como 3 estrelas, 4 estrelas ou 5 estrelas;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

b) Nos casos previstos na alínea anterior não são admitidas instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, como tal definidas na portaria que estabelece os requisitos específicos de instalação, classificação e funcionamento dos parques de campismo e de caravanismo;

c) A implantação das edificações previstas para equipamentos de utilização comum e instalações sanitárias deverá ser preferencialmente concentrada, sendo que a área máxima de construção admissível é a resultante da aplicação dos parâmetros estabelecidos em portaria que estabelece os requisitos de instalação dos parques de campismo e caravanismo;

d) A volumetria máxima dos equipamentos e instalações sanitárias referidas na alínea anterior não deve ultrapassar um piso, admitindo-se, pontualmente, dois pisos, quando tal se justifique por motivos de ordem técnica, morfologia do terreno ou melhor integração paisagística;

e) Sempre que possível, os novos parques de campismo e ou de caravanismo devem estar associados a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental da área rural em que se localizam, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, de natureza, social, educativo e cultural, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvência e das valências existentes ou a criar;

f) Sem prejuízo do cumprimento das servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais e regulamentares, de acordo com parecer obrigatório e vinculativo das respetivas entidades competentes, o regime de implementação de novos parques de campismo e ou caravanismo em solo rústico está sujeito à elaboração e aprovação de um Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) e à contratualização prévia com o Município, que garanta, nomeadamente, a execução das ações em função da programação definida no plano de pormenor — incluindo a criação ou o reforço das infraestruturas gerais necessárias ao funcionamento do empreendimento —, bem como, à valorização da área da propriedade remanescente ao parque de campismo e caravanismo, quando existente.

2 — Os critérios de qualificação e parâmetros de ocupação estabelecidos nos números anteriores não prejudicam o disposto na portaria que estabelece os requisitos específicos de instalação, classificação e funcionamento dos parques de campismo e de caravanismo

Artigo 61.º

Edifícios de apoio

1 — As obras de criação de edificações de apoio apenas são admitidas quando determinadas, designadamente, por necessidades inerentes às explorações agrícolas, agro-florestais ou florestais das propriedades em que se inserem e desde que não exista qualquer outra edificação com o mesmo fim.

2 — As necessidades de apoio referidas no número anterior carecem de confirmação pelos serviços sectoriais competentes.

3 — Como área de referência, fixa-se em 30 m² por unidade mínima de cultura a área de construção das edificações de apoio previstas neste artigo.

Artigo 62.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

1 — Sem prejuízo do regime das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de recuperação e de ampliação de construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural (TER) ou turismo da natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rural e, ainda, para fins habitacionais, independentemente do uso anterior.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

2 — As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade e habitabilidade dos edifícios, assim como manter e reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.

3 — As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e as suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a proteção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.

4 — As obras referidas no número anterior devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:

a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;

b) Não aumentar o número de pisos preexistentes;

c) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, as ligações às redes públicas de infraestruturas;

d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m^2 de área de construção para fins habitacionais e 500 m^2 de área de construção para outros fins, com exceção dos empreendimentos de turismo em espaço rural, em que se admite uma área máxima de 2000 m^2;

e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite.

5 — As disposições do presente artigo são aplicáveis igualmente na área do Município de Aljezur abrangida pelo Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, nos casos em que não contrariem o Regulamento do seu Plano de Ordenamento.

CAPÍTULO V

Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)

Artigo 63.º

Definição e identificação

1 — As UOPG correspondem às áreas nas quais será obrigatória a elaboração de outros planos de ordenamento complementares ao PDM-Aljezur, de modo a que os objetivos preconizados por este plano sejam efetivamente consagrados.

2 — No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem três tipos de UOPG, que seguidamente se designam:

a) A UOPG de carácter agrícola, que abrange o perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur;

b) As UOPG de carácter urbanístico, que abrangem áreas de salvaguarda do património cultural, as áreas de povoamento disperso, as áreas de expansão dos aglomerados urbanos e as áreas degradadas, todas elas identificadas no Anexo II do presente Regulamento.

SECÇÃO I

UOPG de carácter agrícola

Artigo 64.º

Perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur (PEVA)

As áreas que integram o PEVA são, obrigatoriamente, objeto de projeto de emparcelamento que se regula pelos Decretos-Leis n.ºs 384/88, de 25 de outubro, e 103/90, de 22 de março.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

SECÇÃO II

UOPG de carácter urbanístico

Artigo 65.º

Áreas de salvaguarda do património

1 — As Áreas de salvaguarda do património identificadas no Anexo II do presente Regulamento serão obrigatoriamente sujeitas a planos de salvaguarda do património cultural.

2 — Os planos de salvaguarda dever-se-ão reger pelo disposto no Decreto-Lei n.º 151/95, de 24 de junho.

3 — Os planos de salvaguarda deverão observar como limites máximos os parâmetros estabelecidos para os aglomerados urbanos, parâmetros esses que, juntamente com o disposto para as áreas de salvaguarda do património cultural, definem o regime transitório para as UOPG de carácter urbanístico sujeitos a planos de salvaguarda e valorização.

Artigo 66.º

Áreas de povoamento disperso (APD)

1 — Todas as APD abrangidas pelo PDM-Aljezur, identificadas no Anexo II do presente Regulamento, serão obrigatoriamente sujeitas a planos de pormenor de reestruturação Urbanística.

2 — Os planos de pormenor de reestruturação das APD deverão observar como limite máximo os parâmetros estabelecidos neste Regulamento para as APD, parâmetros esses que definem, transitoriamente, o regime de uso, ocupação e transformação do solo nas APD.

Artigo 67.º

Áreas de expansão dos aglomerados urbanos

1 — Todas as áreas de expansão dos aglomerados urbanos, identificadas no Anexo II do presente Regulamento, serão obrigatoriamente sujeitas a planos de pormenor.

2 — Os respetivos planos de pormenor deverão observar como, limite máximo os parâmetros estabelecidos neste Regulamento para os espaços urbanizáveis, parâmetros esses que definem, transitoriamente, o regime de uso, ocupação e transformação do solo e o regime de edificabilidade para estas áreas sujeitas a planos de pormenor.

3 — Caso a Câmara julgue conveniente poder-se-ão promover planos de urbanização para qualquer perímetro urbano do concelho. Esses planos de urbanização abrangerão tanto o aglomerado urbano como a respetiva área de expansão.

Artigo 68.º

Áreas degradadas

1 — As áreas degradadas, identificadas no Anexo II do presente Regulamento, serão obrigatoriamente sujeitas a planos de pormenor de reconversão urbanística.

2 — Até os respetivos planos de pormenor se tornarem plenamente eficazes, não é permitida a alteração do atual uso do solo nas áreas degradadas salvo prévia delimitação de unidade de execução nos termos do artigo 148.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

Artigo 69.º

Atos validamente praticados

1 — As especificações dos alvarás de loteamento válidos e eficazes, localizados fora das Zonas de Ocupação Turística definidas no artigo 34.º, incluindo os respetivos regulamentos quando integrados em tais especificações, prevalecem sobre as disposições do PDM de Aljezur para as diferentes categorias de espaço.

2 — O disposto no número anterior abrange os casos de alterações à licença de loteamento nos Aglomerados Urbanos identificados no artigo 32.º do presente regulamento, que se traduzam numa variação máxima até 3 % das áreas totais de implantação ou de construção ou do número total de fogos, com ou sem variação do número de lotes, relativamente às especificações do alvará vigente, sem prejuízo de eventuais servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis.

3 — O disposto nos números anteriores não prejudica a declaração de caducidade, a alteração de licença, autorização ou comunicação prévia de loteamento, por iniciativa municipal, para execução de plano territorial municipal, ou a extinção de direitos por via da aplicação do respetivo regime geral.

4 — Para efeitos de uso, ocupação e transformação do solo, as áreas remanescentes de operações de loteamento urbano tituladas por alvarás válidos e eficazes regem-se pelas disposições do presente regulamento e ou dos planos territoriais municipais que incidam sobre as mesmas e demais regimes jurídicos aplicáveis, designadamente restrições e servidões de utilidade pública.

Artigo 70.º

Regularização de operações urbanísticas

1 — As operações urbanísticas existentes localizadas fora das Zonas de Ocupação Turística definidas no artigo 34.º, realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas à data da entrada em vigor da versão originária do PDM de Aljezur podem ser regularizadas pela Câmara Municipal, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Seja comprovada a sua existência em data anterior à entrada em vigor da versão originária do PDM de Aljezur, através de elementos de prova idóneos previstos no Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação;

b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de regularização e as construções existentes;

c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;

d) Sejam cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística;

e) Sejam conformes com as especificações dos alvarás de loteamento válidos e eficazes, com os instrumentos de gestão territorial a que se referem os artigos 9.º, 10.º e 11.º-A do presente regulamento e com os planos territoriais municipais vigentes no momento da regularização, com as normas legais e regulamentares diretamente aplicáveis aos particulares vigentes à data da realização da operação urbanística, assim como, com os atos praticados na sequência da aprovação do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve (PROT-Algarve), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março (com entrada em vigor a 22 de março de 1991), designadamente com os certificados de compatibilidade, emitidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 351/93 de 7 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 61/95, de 7 de abril;

f) Não violem servidões administrativas, restrições de utilidade pública e outros condicionamentos legais, de acordo com parecer obrigatório e vinculativo das respetivas entidades competentes;

g) Seja assegurada a ligação à rede de infraestruturas públicas existentes, ou, quando não seja possível, sejam adotados sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

h) Seja salvaguardada a inserção urbanística e/ou paisagística do edificado, o equilíbrio ambiental e a compatibilidade com o uso dominante, admitindo-se obras de alteração e/ou ampliação para correção e ou adaptação, de forma a salvaguardar estes requisitos, assim como a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

2 — Quando sejam previstas novas obras de ampliação nos termos da alínea h) do número anterior, aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos na respetiva categoria ou subcategoria de espaço em que se inserem.

3 — A instrução do pedido para a concessão do título de controlo prévio para as situações previstas nos números anteriores é estabelecida em regulamento municipal.

Artigo 71.º

Relocalização e transferência de edificabilidade

1 — Sem prejuízo dos planos e programas especiais e setoriais e das servidões e restrições de utilidade pública vigentes no território concelhio de Aljezur, a título excecional, por motivos de interesse público tecnicamente fundamentados ou nas situações em que esteja comprovadamente afetada a segurança ou a salubridade da edificação por motivos alheios aos proprietários, é admitida a respetiva relocalização dentro do prédio em que esteja implantada.

2 — A relocalização dentro do mesmo prédio ou a transferência de edificabilidade para outro prédio do mesmo titular da edificação a relocalizar é ainda excecionalmente admitida nos casos previstos no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais para diminuição da exposição aos riscos associados às áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS).

3 — Sem prejuízo das demais normas legais e regulamentares aplicáveis, qualquer dos casos previstos nos números anteriores encontra-se obrigado ao cumprimento do regime de uso do solo aplicável a edificações existentes na localização de destino da nova edificação.

4 — Para além do disposto no número anterior, as operações urbanísticas previstas no presente artigo implicam a demolição do edifício pré-existente e a libertação do solo originalmente ocupado como condição do licenciamento da operação urbanística.

ANEXO I

Listagem dos elementos do património cultural

1 — Património Arquitetónico:

1.1 — Monumentos:

1) Fortificação da Pedra da Atalaia;

2) Igreja da Misericórdia;

3) Castelo de Aljezur;

4) Igreja Matriz;

5) Fortificação da Ponta da Arrifana;

6) Igreja Matriz da Bordeira

7) Igreja de Odeceixe;

1.2 — Conjuntos:

8) Aglomerado Urbano de Odeceixe;

9) Silos Medievais de Odeceixe;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

10) Aglomerado Urbano de Aljezur;

11) Igreja e Fortaleza da Carrapateira;

12) Aglomerado Urbano de Igreja Nova;

1.3 — Sítios:

13) Aglomerado Urbano da Bordeira;

14) Sítio da Vilarinha;

2 — Património Arqueológico:

2.1 — Monumentos:

15) Fortificação Árabe de Forte Mourisco;

16) Gruta da Amarela;

17) Menhir da Charneca do Falcato;

18) Sepultura da Arregata;

19) Grutas das Gralheiras;

20) Corte Cabreira;

21) Dólmen do Monte da Várzea;

2.2 — Conjuntos:

22) Necrópole e Mina da Arregata;

23) Mina e Povoado do Vidigal;

24) Povoado Fortificado do Penduradouro;

25) Jazida Paleolítica de M. Clérigo;

26) Jazida Paleolítica de V. Telha;

27) Silos Árabes de Aljezur;

28) Jazida de Aldeia Nova;

29) Necrópole de Vale da Mata;

30) Necrópole da Alcaria;

31) Vestígios Árabes do Amado;

32) Vestígios Arqueológicos da Palmeirinha.

ANEXO II

Listagem das unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)

1 — UOPG's de Carácter Agrícola:

1) Perímetro de Emparcelamento da Várzea de Aljezur (PEVA);

2 — UOPG's de Carácter Urbanístico:

2.1 — UOPG's Sujeitas a Planos de Salvaguarda do Património Cultural:

2) Aglomerado Urbano de Odeceixe;

3) Aglomerado Urbano de Aljezur;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

4) Aglomerado Urbano de Igreja Nova;

5) Aglomerado Urbano de Bordeira;

6) Aglomerado Urbano de Vilarinha;

2.2 — UOPG's Sujeitas a Planos de Pormenor de Reestruturação:

7) APD de Picão;

8) APD de Chabouco;

9) APD de Monte da Vinha;

10) APD de Tramelo;

11) APD de Monte Ruivo;

12) Área Degradada da Praia de Odeceixe (Aglomerado Urbano e Zona Adjacente);

13) Área Degradada de Monte Clérigo (Aglomerado Urbano e Zona Adjacente);

14) APD de Carrapateira Norte;

15) *(Revogado.)*

2.3 — UOPG's Sujeitas a Planos de Pormenor:

16) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de Odeceixe;

17) Área de Expansão do Aglomerado Urbano do Rogil;

18) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de M. Vinagre;

19) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de Aljezur;

20) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de I. Nova;

21) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de Arrifana;

22) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de Carrapateira.

ANEXO III

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 Diretor Municipal 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 Ordenamento — Regime de Proteção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), 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 PDM, 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.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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 (Q2)

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 (Q3)

1 — A execução de novas edificações em solo urbano, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações: (Q3-1 a 6)

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;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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: (Q3-7 a 10 + n.º 10 RCM)

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, estacionamentos, 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: (Q3-11 a 14 + n.º 10 RCM)

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

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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: (Q3-15 a 17)

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 aplicáveis no caso de "Novas Edificações" em solo rústico (Q4)

1 — A execução de novas edificações em solo rústico, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações: (Q4-1 a 4)

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

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

c) Conservar as linhas de drenagem do escoamento superficial e as galerias ripícolas, devendo promover a sua manutenção ou reposição;

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

2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, em solo rústico, é interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento. (Q4-5)

3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de novas edificações em solo rústico, deve atender-se ao seguinte: (Q4-6 a 8)

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 de apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola;

c) O armazenamento de produtos químicos, como fitofármacos e fertilizantes, tem de ser sempre efetuado acima da cota de inundação.

4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte: (Q4-9 a 19)

a) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e que não aumentem a perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI.

b) Não é permitida a construção de caves;

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 "Reconstrução Pós catástrofe" (Q5)

1 — A execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações: (Q5-1 a 7)

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 relocalização 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: (Q5-8 a 10)

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 relocalizado 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 relocalização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:

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

iiib) 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.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte: (Q5-11 a 16)

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: (Q5-17 a 19)

a) Assegurar que as obras de 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 6.º

Normas para a "Reabilitação" (Q6)

1 — A reabilitação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações: (Q6-1 a 6)

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 inundação, na situação de manutenção do edificado no mesmo espaço.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte: (Q6-7 a 13)

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

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

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

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

ii) Em zona urbana consolidada;

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

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

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

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

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

3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte: (Q6-14 a 19)

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 auto-proteção 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: (Q6-20 a 21)

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 7.º

Normas para "Projetos de Interesse Estratégico" (Q7)

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: (Q7-1)

a) A caracterização do projeto deve incluir:

i) O objetivo da intervenção;

ii) Quais os benefícios expectáveis;

iii) Qual a área de influência;

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

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

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

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

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

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

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

3 — A execução de Projetos de Interesse Estratégico, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações: (Q7-2 a 5)

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 encaminhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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. (Q7-6)

5 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte: (Q7-7 a 11)

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

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

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

d) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

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

6 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte: (Q7-12 a 14)

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 8.º

Normas para "Novos Edifícios sensíveis" (Q8)

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.

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

Artigo 9.º

Normas para "Infraestruturas ligadas à água" (Q9)

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: (Q9-1 a 4)

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: (Q9-5 a 8)

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 especificas 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. (Q9-9)

Artigo 10.º

Normas para as "Infraestruturas Territoriais" (Q10)

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: (Q10-1 a 4)

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;

Aviso (extrato) n.º 7124/2026/2

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: (Q10-5 a 7)

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: (Q10-8 a 11)

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: (Q10-12 a 13)

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.

(QXX a YY) — Referência aos Quadros (2 a 10) e respetivas normas previstas no Anexo IX da Resolução do Conselho de Ministros que aprovou os PGRI.

619943249