

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/2006

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Portimão aprovou em 28 de Junho de 2002 e em 23 de Maio de 2005 o Plano de Urbanização da UP 5 de Portimão, no município de Portimão.

O Plano de Urbanização teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública que foi realizada já nos termos do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Na área de intervenção do presente Plano de Urbanização vigora o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março.

Pese embora o município de Portimão dispor de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/95, de 7 de Junho, o artigo 63.º do seu regulamento, relativo à UOPG da área de turismo náutico e comercial do rio Arade (UP 5), foi excluído de ratificação governamental nos termos do n.º 2 da referida resolução do Conselho de Ministros.

Por outro lado, a área de intervenção do presente Plano ultrapassa nas zonas AUC 1 e AUC 2 a delimitação da UP 5 de Portimão, prevista no Plano Director Municipal em vigor, estabelecendo para aquelas zonas novas regras urbanísticas diferentes das previstas neste instrumento de planeamento territorial, motivos pelos quais o presente Plano se encontra sujeito a ratificação governamental.

Verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização da UP 5 de Portimão com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção das áreas da planta de zonamento que não apresentam qualquer classificação e qualificação do solo por violação do artigo 71.º e das alíneas *c)*, *d)* e *e)* do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

É ainda de assinalar que, na planta de zonamento, a área turístico-residencial cuja subcategoria não se encontra identificada, corresponde à área turístico-residencial n.º 1 (ATR 1), à qual são aplicáveis as disposições constantes da alínea *a)* do n.º 2 do artigo 38.º do Regulamento.

De salientar que de acordo com o referido no anexo ao Regulamento são derrogadas as disposições do Plano Director Municipal relativas ao espaço-canal V4.

Importa também referir que, prevendo-se a construção de um porto de recreio (marina de Portimão) com cerca de 300 embarcações, o respectivo projecto se encontra sujeito à realização prévia de um estudo de impacte ambiental, nos termos do previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 1.º conjugado com a alínea *b)* do n.º 12 do anexo II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio.

Acresce, ainda, referir que dado o longo período de elaboração do Plano de Pormenor a identificação, nas plantas de zonamento e condicionantes, dos sítios de importância arqueológica deve ser completada, com a informação actualizada e disponível na base de dados do Instituto Português de Arqueologia.

Foi emitido parecer favorável pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.

Considerando o disposto na alínea *b)* do n.º 1, na alínea *d)* do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea *g)* do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar parcialmente o Plano de Urbanização da UP 5 de Portimão, no município de Portimão, cujo

regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução e dela fazem parte integrante.

2 — Excluir de ratificação as áreas identificadas na planta de zonamento.

3 — Na área de intervenção do presente Plano fica alterado o Plano Director Municipal de Portimão.

Presidência do Conselho de Ministros, 23 de Março de 2006. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UP 5 DE PORTIMÃO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

1 — O Plano de Urbanização da Unidade Operativa n.º 5, em Portimão, adiante designado por PU da UP 5, abrange uma área do município de Portimão com cerca de 117 ha e limites identificados na planta de zonamento e planta actualizada de condicionantes, elaboradas à escala 1:2000.

2 — A área do PU da UP 5 inclui a área de jurisdição do Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos (IPTM), em Portimão.

Artigo 2.º

Princípios e objectivos gerais

Constituem princípios e objectivos gerais do PU da UP 5:

- 1) Aplicar as disposições legais e regulamentares vigentes e os princípios gerais do urbanismo e ordenamento do território, decorrentes da integração da UP 5 na cidade de Portimão;
- 2) Definir e estabelecer os princípios e regras gerais de ocupação, uso e transformação do solo;
- 3) Desenvolver e pormenorizar regras e directivas estabelecidas em planos de nível superior;
- 4) Reforçar a integração urbana da área em causa na cidade de Portimão, promovendo a requalificação de toda a frente ribeirinha envolvendo, quer a reconversão funcional e urbana das áreas consolidadas, quer a estruturação das áreas de expansão urbana e a sua articulação com o tecido urbano de Portimão;
- 5) Permitir a participação das populações e a salvaguarda dos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares.

Artigo 3.º

Conteúdo documental do Plano

1 — O PU da UP 5 é constituído pelos seguintes elementos documentais:

- a)* O presente Regulamento;
- b)* A planta de zonamento, que representa a organização urbana adoptada;
- c)* A planta de condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 — O presente Plano é acompanhado por:

- a)* Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
- b)* Programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

3 — O presente Plano é ainda acompanhado pelos seguintes documentos:

- a)* Estudos de caracterização física, social, económica e urbanística que fundamentam a solução proposta;
- b)* Planta de enquadramento, elaborada à escala 1:5000, que abrange a zona envolvente, assinalando aquela, bem como as principais vias que a servem;
- c)* Extractos do Regulamento, planta de ordenamento e planta actualizada de condicionantes do PDM de Portimão e do Regulamento e Carta de Ordenamento do PROT-Algarve.

Artigo 4.º

Natureza jurídica

1 — O PU da UP 5 tem a natureza de regulamento administrativo.

2 — Todas as acções de intervenção pública ou privada que impliquem alterações de uso do solo a realizar na área de intervenção do PU da UP 5 respeitarão, obrigatoriamente, as disposições do presente Regulamento, planta de zonamento e planta actualizada de condicionantes.

3 — Os licenciamentos, aprovações e autorizações permitidos no âmbito deste Regulamento devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências concedidas por legislação em vigor às demais entidades de direito público.

Artigo 5.º

Âmbito temporal

1 — A vigência temporal do PU da UP 5 rege-se pelo disposto na legislação aplicável, designadamente os artigos 83.º e 98.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o PU da UP 5 deverá ser revisto ao fim de cinco anos a contar da sua entrada em vigor ou da sua última revisão.

3 — O PU da UP 5 permanecerá plenamente eficaz até à entrada em vigor da respectiva revisão ou alteração.

Artigo 6.º

Instrumentos de planeamento a observar

Nas matérias do seu âmbito, o presente Plano complementa e desenvolve as disposições constantes nos seguintes Planos:

- 1) Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve (PROT-Algarve), ratificado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março;
- 2) Plano Director Municipal de Portimão, ratificado por Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/95 e publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 7 de Junho de 1995.

Artigo 7.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

- 1) «Parcela» — área do terreno, não resultante de operação de loteamento, marginada por via pública e susceptível de construção;
- 2) «Lote» — área de terreno, marginada por arruamento, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento, licenciada nos termos da legislação em vigor;
- 3) «Loteamento» — operação de fraccionamento e infra-estruturação de uma propriedade ou parcela com vista à produção de lotes;
- 4) «Densidade bruta» — quociente entre o número de fogos ou habitantes e a área total de terreno onde se localizam (ou seja, a área de intervenção), incluindo a rede viária e a área afecta a instalações e equipamentos sociais ou públicos;
- 5) «Densidade líquida» — quociente entre o número de fogos ou habitantes e a área do terreno respectivo, excluindo a área afecta a espaço público (rede viária, estacionamento, áreas livres e equipamentos sociais);
- 6) «Área total de construção» — para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam, é a soma das áreas brutas de todos os pisos (incluindo escadas e caixas de elevadores) acima e abaixo do solo, com exclusão de:
 - Terraços;
 - Garagens e arrecadações em cave, desde que não constituam fracções autónomas;
 - Áreas de estacionamento;
 - Serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
 - Galerias exteriores públicas;
 - Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
 - Zonas de sótão não habitáveis;
- 7) «Área de implantação» — área medida em projecção vertical das construções, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;
- 8) «Índice de ocupação» — quociente da área total de construção pela área total da parcela ou do lote;
- 9) «Índice de utilização bruta (IUB)» — quociente entre a área total de construção e a área total do terreno onde se localizam as construções, incluindo a rede viária e a área afecta a espaços públicos e equipamentos sociais;

- 10) «Índice volumétrico» (metros cúbicos/metros quadrados) — relação entre volume de construção acima do solo e a área da parcela ou do lote;
- 11) «Área impermeabilizada» — área do terreno ocupada por edifícios, vias, passeios, estacionamentos, piscinas e demais obras que impermeabilizem o terreno;
- 12) «Altura total das construções» — dimensão vertical da construção a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento desta, até ao ponto mais alto, excluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.) e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura;
- 13) «Cércea» — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até a linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;
- 14) «Cota de soleira» — demarcação altimétrica do nível do ponto médio do degrau da entrada principal, referida ao arruamento de acesso;
- 15) «Fogo» — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo;
- 16) «Obras de construção» — as obras de criação de novas edificações;
- 17) «Obras de alteração» — as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea;
- 18) «Obras de ampliação» — as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;
- 19) «Coeficiente de ocupação do solo (COS)» — quociente entre a área total de construção e a área da parcela ou da operação de loteamento;
- 20) «Coeficiente de afectação do solo (CAS)» — quociente entre a área de implantação das construções e a área da parcela ou da operação de loteamento;
- 21) «Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS)» — quociente entre a área total de implantação das construções, incluindo a rede viária, estacionamento e equipamentos sociais, que exijam a impermeabilização do solo e a área da parcela ou da operação de loteamento.

CAPÍTULO II

Condicionantes — Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 8.º

Âmbito

As servidões e restrições de utilidade pública ao uso do solo que incidem na área do PU da UP 5 regem-se pela legislação aplicável e pelo disposto neste capítulo. São as seguintes:

- a) Área de jurisdição do IPTM;
- b) Domínio hídrico;
- c) Protecção a estação elevatória;
- d) Protecção a linha de água;
- e) Protecção a áreas com risco de inundação;
- f) Protecção a redes de adução de água e drenagem de efluentes;
- g) Protecção a imóveis de interesse público e valor concelhio;
- h) Servidões de sinalização marítima;
- i) Servidão rodoviária;
- j) Servidão ferroviária;
- k) Servidão militar;
- l) Servidão aronáutica.

Artigo 9.º

Área de jurisdição do ex-Instituto Portuário do Sul

A área de intervenção do PU da UP 5 integra a área de jurisdição do IPTM, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 10.º

Domínio hídrico

A área de intervenção do PU da UP 5 integra-se parcialmente no domínio hídrico. Os condicionamentos respeitantes ao domínio

hídrico abrangem, na área de intervenção, a praia da Rocha e o rio Arade e respectiva margem, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 11.º

Protecção a estação elevatória

A estação elevatória (EE) presente na área de intervenção do PU da UP 5 beneficia de uma «faixa de respeito», com uma largura de 10 m para cada lado da EE, e que está sujeita aos condicionalismos legais aplicáveis, com destaque para os referentes a obras, edificabilidade e plantação de árvores.

Artigo 12.º

Protecção a áreas com risco de inundação

1 — As áreas com risco de inundação, definidas na planta de condicionantes, ficam sujeitas aos condicionalismos legais aplicáveis, com destaque para os referentes a zonas *non aedificandi*.

2 — A linha de água existente no limite das zonas ATR1 e ATR2, para onde confluem escorrências de origem pluvial, bem como algumas áreas na envolvente da faixa de protecção ao coletor da vala da Foz do Arada, que atravessa a ATR1, estão sujeitas ao risco de inundação e à influência das marés. Apresentando actualmente risco de inundação, irão deixar de ser consideradas como tal, após a implementação das medidas preconizadas no presente PU da UP 5, designadamente:

- a) A criação de corredores verdes que integrem as áreas inundáveis e que, como tal, são consideradas como «zonas de protecção sem edificação»;
- b) A criação das plataformas das ATR1, ATR2 e ATR3 e das vias, à cota mínima de +4.00NM (+6.00ZH);
- c) A adopção da cota de soleira mínima de +4.50NM (+6.50ZH) para as edificações;
- d) A adopção das zonas de amortização definidas na planta de zonamento como «zonas de protecção sem edificação», de modo a assegurar o aumento do volume de amortização em 10 320 m³;
- e) A integração das zonas de amortização em zonas verdes, devendo ser definidas com maior rigor e pormenorização nos projectos de especialidade das obras de urbanização a elaborar para as ATR1 e ATR2.

3 — A estrada de acesso à praia da Rocha, tendo actualmente troços com risco de inundação, deixará de ser considerada como tal, após a implementação das medidas preconizadas no PU da UP 5, acima referidas.

Artigo 13.º

Protecção à linha de água

1 — Identifica-se na área de intervenção do PU da UP 5, no limite das zonas ATR1 e ATR2, uma linha de água, sujeita à influência das marés, para onde confluem escorrências de origem pluvial, a qual será reabilitada e valorizada, no âmbito do presente PU da UP 5 e conforme disposições referidas no artigo anterior.

2 — Podendo considerar-se um curso de água não navegável nem fluviável, de caudal descontinuo, beneficia de margens com a largura de 10 m contados a partir da linha limite do leito, sujeitas aos condicionalismos legais aplicáveis.

Artigo 14.º

Protecção a redes de adução de água e drenagem de efluentes

As redes de adução de água e de drenagem de efluentes existentes na área de intervenção do PU da UP 5, definidas na planta de condicionantes, ficam sujeitas aos condicionalismos legais aplicáveis, com destaque para os referentes a edificabilidade e plantação de árvores.

Artigo 15.º

Protecção a imóveis de interesse público e valor concelhio

1 — Os imóveis de interesse público existentes na área de intervenção do PU da UP 5 são os seguintes:

- a) Forte e Capela de Santa Catarina, classificado como imóvel de interesse público pelo Decreto n.º 129/77, de 29 de Setembro;

- b) Convento de São Francisco/Nossa Senhora da Esperança, classificado como imóvel de interesse público pelo Decreto n.º 45/93, de 30 de Novembro.

2 — Os imóveis referenciados no número anterior, nos termos da legislação aplicável, têm uma zona de protecção que abrange a sua área envolvente, num perímetro de 50 m contados a partir dos seus limites. Futuramente poderão ser criadas zonas especiais de protecção a estes imóveis, estando actualmente em curso o processo referente ao Convento de São Francisco.

3 — O edifício onde nasceu M. Teixeira Gomes, apesar de não estar incluído na área de intervenção do PU da UP 5, aguarda classificação como imóvel de valor concelhio, beneficiando actualmente e até à publicação em decreto de classificação de uma zona de protecção de 50 m, a qual abrange a área do PU da UP 5. Esta zona de protecção será extinta com a publicação do referido decreto.

Artigo 16.º

Servidões de sinalização marítima

1 — Serão respeitadas as protecções aos faróis, farolins e todos os outros dispositivos de sinalização marítima existentes, ou a estabelecer, dentro da área de intervenção do Plano, de acordo com a legislação em vigor.

2 — Quando do desenvolvimento de projectos de iluminação de espaços públicos, deverão ser eliminadas eventuais interferências com a sinalização marítima e segurança da navegação.

Artigo 17.º

Servidão rodoviária

As servidões rodoviárias referentes às vias municipais urbanas inseridas na área de intervenção do PU da UP 5 são as constantes na legislação aplicável e disposições do PDM de Portimão sobre esta matéria, com destaque para a zona de protecção de 20 m para cada lado do eixo das vias estruturantes existentes e propostas.

Artigo 18.º

Servidão ferroviária

A área de intervenção do PU da UP 5 é abrangida por servidão ferroviária, nos termos da legislação aplicável e disposições do PDM de Portimão sobre esta matéria, nomeadamente no que se refere a faixas de protecção e *non aedificandi*.

Artigo 19.º

Servidão militar

A servidão militar relativa ao ponto de apoio naval de Portimão, incluído na área de intervenção do PU da UP 5, será definida por portaria do Ministério da Defesa Nacional, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 20.º

Servidão aeronáutica

A área de intervenção do PU da UP 5 é abrangida por servidão aeronáutica relativa ao Aeródromo Municipal da Penina, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO III

Uso dominante do solo

Artigo 21.º

Classes, categorias e subcategorias de espaços

A área de intervenção do PU da UP 5 classifica-se, para efeitos de uso dominante do solo, nas seguintes classes, categorias e subcategorias de espaços, delimitadas na planta de zonamento:

Classe	Categoria	Subcategoria
Espaços urbanos	Área urbana consolidada	AUC1. AUC2.

Classe	Categoria	Subcategoria
Espaços urbanizáveis	Área comercial e de lazer	ACL1. ACL2. ACL3.
	Equipamento turístico/cultural	Forte de Santa Catarina. Convento de São Francisco. Museu da Cidade. Antiga central eléctrica.
	Área urbanizável	AUR1. AUR2.
Espaço turístico	Área turística/residencial	ATR1. ATR2. ATR3.
	Marina de Portimão.	
Espaços de uso portuário	Sector de comércio e passageiros. Zona militar.	
Espaços de protecção — estrutura ecológica	Praia da Rocha.	
	Estrutura verde principal. Estrutura verde secundária.	
Sistema urbano de transporte público e privado e de estacionamento.	Planos de água.	
	Rede viária estruturante existente.	
	Rede viária estruturante proposta.	
	Rede viária de distribuição existente. Rede viária de distribuição proposta.	
	Área de estacionamento de apoio ao porto comercial.	

SECÇÃO I

Espaços urbanos

Artigo 22.º

Âmbito e usos

1 — Os espaços urbanos são caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção.

2 — Os espaços urbanos identificados no presente PU destinam-se predominantemente à construção habitacional, de comércio, serviços, industrial ou implantação de equipamentos e áreas de uso turístico, bem como a infra-estruturas viárias, estacionamento, espaços verdes e outros de carácter público, nomeadamente espaços para colocação de equipamentos de recolha selectiva de resíduos sólidos.

Artigo 23.º

Categorias de espaços urbanos

Identificam-se na área de intervenção do PU da UP 5 as seguintes categorias de espaços urbanos, delimitadas na planta de zonamento:

- a) Área urbana consolidada;
- b) Área comercial e de lazer;
- c) Equipamento turístico/cultural.

SUBSECÇÃO I

Área urbana consolidada

Artigo 24.º

Âmbito e usos

1 — A categoria de espaço «área urbana consolidada», delimitada na planta de zonamento, caracteriza-se pelo seu elevado nível de infra-estruturação, concentração de edificações e inserção em malha urbana sedimentada, onde o solo se destina predominantemente à construção.

2 — Nesta categoria de espaço são permitidos os usos compatíveis, nomeadamente os residenciais, comércio, serviços, de carácter turístico e hoteleiro, equipamentos e industriais, desde que compatíveis com o espaço em que se inseriram e não provoquem impacto negativo, nomeadamente quanto a poluição atmosférica e rejeição de efluentes.

3 — Neste espaço, fica condicionado a aprovação prévia da autarquia qualquer licenciamento de novos estabelecimentos industriais,

oficinas de reparação automóvel ou outros, susceptíveis de constituírem factor de desqualificação urbana e ambiental.

4 — Serão da responsabilidade dos promotores os encargos necessários ao abastecimento de energia eléctrica aos novos consumidores, decorrentes da implementação deste PU.

Artigo 25.º

Subcategorias de espaço em «área urbana consolidada»

1 — Identificam-se na área de intervenção do PU da UP 5 as seguintes subcategorias de «área urbana consolidada», delimitadas na planta de zonamento:

- a) AUC1, com cerca de 1,70 ha, abrangendo os lotes com frente para a Rua de D. Carlos I, localizados a norte da Avenida de Miguel Bombarda e os três quarteirões localizados nas imediações da Rua de Cândido dos Reis;
- b) AUC2, com cerca de 6,30 ha, abrangendo os restantes lotes da «área urbana consolidada».

2 — A AUC1 caracteriza-se por ser uma área de maior concentração habitacional, de comércio e serviços, com situações de maior densidade de ocupação edificada e conseqüente maior constrangimento e assimetria urbana.

3 — A AUC2 caracteriza-se por ser uma área desafectada dos seus usos anteriores, conexos com a actividade industrial, com numerosos imóveis degradados ou não ocupados actualmente, preconizando-se a sua reabilitação e reconversão gradual para usos consentâneos, nomeadamente habitação, serviços, actividades económicas e produtivas, equipamentos, etc.

4 — O quarteirão localizado no enfiamento da Avenida de Miguel Bombarda será reestruturado de forma a permitir a abertura de uma nova via, no prolongamento desta Avenida e até à Avenida de Guarnaré. Este novo eixo viário respeitará os alinhamentos existentes e terá um perfil mínimo de 14 m, com 9 m de mínimo para faixa de rodagem.

Artigo 26.º

Edificabilidade nas subcategorias de espaço em «área urbana consolidada»

1 — Os parâmetros de edificabilidade para novas construções a verificar nas subcategorias de espaço em «área urbana consolidada» são os constantes no quadro seguinte e demais disposições do presente artigo.

- a) Subcategoria de espaço AUC1:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos acima do solo	Cinco	—
Profundidade máxima de empena	15 m	Excepto quando se trate de equipamentos de interesse público.

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número mínimo de lugares de estacionamento	Habitação: 1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo por a. m. f. > 300 m ² . Comércio: 1 lugar/30 m ² a. b. c. comércio < 1000 m ² a. c.; 1 lugar/25 m ² de a. b. c. comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c.; 1 lugar/15 m ² de a. b. c. comércio > 2500 m ² a. c. e 1 lugar de pesado/200 m ² a. b. c. comércio. Serviços: 3 lugares/100 m ² a. b. c. serviços ≤ 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² a. b. c. serviços > 500 m ² .	Habitação — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 20% para estacionamento público. Serviços — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 30% para estacionamento público.
CAS máximo	0,75	Em relação à área total da parcela.
COS máximo	3,75	Em relação à área total da parcela.
CIS máximo	0,75	Em relação à área total da parcela.

Nota. — a. m. f. (área média do fogo) — quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

b) Subcategoria de espaço AUC2:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos acima do solo	Três	—
Profundidade máxima de empena	15 m	Excepto quando se trate de equipamentos de interesse público.
Número mínimo de lugares de estacionamento	Habitação: 1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo por a. m. f. > 300 m ² . Comércio: 1 lugar/30 m ² a. b. c. comércio < 1000 m ² a. c.; 1 lugar/25 m ² de a. b. c. comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c.; 1 lugar/15 m ² de a. b. c. comércio > 2500 m ² a. c. e 1 lugar de pesado/200 m ² a. b. c. comércio. Serviços: 3 lugares/100 m ² a. b. c. serviços ≤ 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² a. b. c. serviços > 500 m ² .	Habitação — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 20% para estacionamento público. Serviços — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 30% para estacionamento público.
CAS máximo	0,4	Em relação à área total da parcela.
COS máximo	1,2	Em relação à área total da parcela.
CIS máximo	0,5	Em relação à área total da parcela.

Nota. — a. m. f. (área média do fogo) — quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

2 — Nas novas construções deverão ser adoptados princípios de composição arquitectónica e adequação morfológica que preservem a sua relação com o espaço envolvente, consagrando-se nomeadamente o seguinte:

- Deverá ser adoptada uma linguagem arquitectónica qualificada que não comprometa ou condicione a sua integração e enquadramento na cidade nem condicione outras construções vizinhas;
- A altura, contada a partir do ponto de cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2.º piso acima da

cota de soleira, não pode ser inferior a 3,5 m. Nos restantes pisos, a altura mínima é a fixada pelo RGEU ou em legislação específica;

- As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.) e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, excepto nas situações de estabelecimentos hoteleiros, relativamente aos quais a Direcção-Geral do Turismo admita outros usos;
- Não são admitidos pisos recuados acima do número máximo de pisos acima do solo definido para cada AUC;

e) Deverão ser utilizados materiais de revestimento exterior e uma paleta de cores adequada, assente nos seguintes materiais:

- 1) Paredes — rebocadas e pintadas em cores claras, admitindo-se a utilização pontual de marcações cromáticas, revestidas em tijoleira cerâmica à cor natural, em mosaicos pétreos ou outros de cor clara;
- 2) Caixilharias — em madeira à cor natural ou pintadas nas cores branca, verde, cinza-azul ou castanha, em alumínio termolacado ou PVC, em idênticas cores, ferro zincado, pintado nas cores referidas ou inox à cor natural;
- 3) Coberturas — em telha cerâmica à cor natural ou em tijoleira, mosaico, lajetas de betão, seixo rolado, painel prefabricado ou outro material adequado, quando em terraço;

f) Nos espaços exteriores, públicos ou privados, preconiza-se a utilização, tanto quanto possível, de materiais tradicionais (calçada em cubos ou mosaicos de pedra, tijoleira cerâmica, etc.), bem como de elementos vegetais de revestimento adequados, que suportem as potenciais condições de utilização e manutenção; as espécies arbóreas e arbustivas a implantar deverão ser adequadas às condições ambientais existentes;

g) Os muros, quando necessários, nomeadamente em delimitação de logradouros, não poderão exceder a altura de 0,8 m em pano opaco (alvenaria rebocada e pintada em cores claras), sendo admissível a implantação de rede metalizada e não opaca até à altura total de 1,6 m na cor verde ou natural;

h) Exceptuam-se ao acima referido intervenções pontuais ou com programa específico, quando devidamente justificadas.

3 — No caso de reabilitação de construções existentes, nomeadamente a reafecção de imóveis industriais para usos habitacionais e ou serviços, admite-se a manutenção das características actuais de volumetria e área de implantação, desde que sejam observadas as disposições regulamentares aplicáveis, nomeadamente o disposto no RGEU.

4 — As intervenções nos espaços públicos e espaços comuns de imóveis observarão o disposto na legislação aplicável no que se refere a acessibilidade e eliminação de barreiras arquitectónicas.

5 — Os projectos para empreendimentos turísticos deverão reger-se por critérios de racionalidade, funcionalidade e linguagem plástica compatível com as características da região, destino e prática hoteleira e os investimentos em quaisquer equipamentos e alojamentos turísticos deverão ser concebidos com a necessária ponderação e qualidade.

SUBSECÇÃO II

Área comercial e de lazer

Artigo 27.º

Âmbito e usos

1 — A categoria de espaço «área comercial e de lazer», delimitada na planta de zonamento, caracteriza-se pelo seu elevado nível de infra-estruturação e inserção em malha urbana sedimentada, onde o solo se destina predominantemente à implantação de imóveis com funções comerciais e de serviços e infra-estruturas de suporte, como áreas de estacionamento de veículos, espaços de lazer e recreio, espaços verdes e de passeio pedonal e infra-estruturas de apoio a embarcações, nomeadamente de abastecimento, a implantar na subcategoria de espaço adiante identificada como ACL3.

2 — Fica interdita nesta categoria de espaço, em áreas de propriedade pública, a afectação de imóveis, existentes ou a construir, para uso habitacional, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 28.º

Subcategorias de espaço em «área comercial e de lazer»

Identificam-se na área de intervenção do PU da UP 5 as seguintes subcategorias de espaço em «área comercial e de lazer», delimitadas na planta de zonamento:

- a) ACL1, com cerca de 3,40 ha, localizada na designada «zona Entre-Pontes»;
- b) ACL2, com cerca de 7,10 ha, que corresponde a toda a frente ribeirinha de Portimão, compreendida entre a antiga ponte rodoviária e o futuro museu da cidade;
- c) ACL3, com cerca de 1,20 ha, que corresponde à futura doca de apoio à náutica de recreio, localizada imediatamente a sul da ACL2.

Artigo 29.º

Edificabilidade nas subcategorias de espaço em «área comercial e de lazer»

1 — A ocupação edificada destes espaços, no todo ou em parte, será desenvolvida em conformidade com os projectos de reabilitação dos espaços públicos existentes, que estabelecem a solução urbanística a implementar.

2 — Os parâmetros urbanísticos a verificar nas subcategorias de espaço em «área comercial e de lazer», em conformidade com os projectos respectivos, são os constantes no quadro seguinte:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos acima do solo	Dois	—
Profundidade máxima de empena	15 m	—
CAS máximo	0,1	Em relação à área total da respectiva ACL.
COS máximo	0,2	Em relação à área total da respectiva ACL.
CIS máximo	0,15	Em relação à área total da respectiva ACL.

3 — Em conformidade com os parâmetros urbanísticos indicados no artigo anterior, será possível a seguinte edificabilidade:

a) ACL1:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos acima do solo	Dois	—
Área máxima de implantação das construções	3400 m ²	—
Área máxima de construção	6800 m ²	—
Número mínimo de lugares de estacionamento	1 lugar/30 m ² a. b. c. comércio < 1000 m ² a. c. 1 lugar/25 m ² a. b. c. comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c. 1 lugar/15 m ² a. b. c. comércio > 2500 m ² a.c. e 1 lugar de pesado/200 m ² a. b. c. comércio.	—

b) ACL2:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos acima do solo	Dois	—
Área máxima de implantação das construções	7100 m ²	—

Indicadores	Parâmetros	Observações
Área máxima de construção	14 200 m ²	—
Número mínimo de lugares de estacionamento	1 lugar/30 m ² a. b. c. comércio < 1000 m ² a. c. 1 lugar/25 m ² a. b. c. comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c. 1 lugar/15 m ² a. b. c. comércio > 2500 m ² a. c. e 1 lugar de pesado/200 m ² a. b. c. comércio.	— — —

c) ACL3:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos acima do solo	Dois	—
Área máxima de implantação das construções	1200 m ²	—
Área máxima de construção	2400 m ²	—
Número mínimo de lugares de estacionamento	1 lugar/30 m ² a. b. c. comércio < 1000 m ² a. c. 1 lugar/25 m ² a. b. c. comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c. 1 lugar/15 m ² a. b. c. comércio > 2500 m ² a. c. e 1 lugar de pesado/200 m ² a. b. c. comércio.	— — —

SUBSECÇÃO III

Equipamento turístico/cultural

Artigo 30.º

Âmbito e usos

1 — Na categoria de espaço em «equipamento turístico/cultural», delimitada na planta de zonamento, o solo destina-se predominantemente à implantação de funções turístico-culturais e, simultaneamente, à protecção, salvaguarda e valorização dos imóveis singulares e valores patrimoniais existentes.

2 — Nesta categoria de espaço são permitidos os usos do solo compatíveis, como a instalação de estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico, equipamentos culturais, museológicos e demais usos, desde que os mesmos não condicionem o estatuto do imóvel e espaço em causa nem induzam a degradação ou adulteração dos imóveis existentes, classificados ou em vias de classificação.

3 — A intervenção nos imóveis identificados nesta categoria de espaço será precedida de projecto de reabilitação, elaborado por equipa técnica qualificada, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 31.º

Subcategorias de espaço em «equipamento turístico/cultural»

Identificam-se na área de intervenção do PU da UP 5 as seguintes subcategorias de espaço em «equipamento turístico/cultural», delimitadas na planta de zonamento:

- Forte de Santa Catarina, para o qual se preconiza a manutenção do uso actual, podendo desenvolver actividades de carácter turístico e museológico complementares;
- Convento de São Francisco, o qual será totalmente reabilitado, incluindo o espaço de cerca, destinado a pólo cultural ou estabelecimento hoteleiro;
- Museu da Cidade, envolvendo a reabilitação e reconversão da antiga unidade industrial (fábrica Feu) para futuro museu da cidade, subordinado à temática da pesca, indústria conserveira, arqueologia (especialmente subaquática) e actividades complementares, dispondo ainda, como extensão, de ancoradouro existente, a reabilitar, inserido na doca de recreio de Portimão, destinado a embarcações tradicionais;
- Antiga central eléctrica, preconizando-se a sua reconversão para usos turísticos ou culturais, como centro de artesanato e artes tradicionais, espaço de informação *multimedia*, exposições temporárias, extensão do Museu da Cidade e demais funções compatíveis.

Artigo 32.º

Edificabilidade nas subcategorias em espaço «equipamento turístico/cultural»

1 — Os parâmetros de edificabilidade a verificar nas subcategorias de espaço «equipamento turístico/cultural» são os constantes das alíneas seguintes:

- a) Forte de Santa Catarina:

Manutenção e reabilitação do actual conjunto edificado, não se admitindo qualquer intervenção que não de iniciativa

pública e de acordo com projecto devidamente aprovado pela entidade competente;

- b) Convento de São Francisco:

- Reabilitação do actual conjunto edificado, não se admitindo qualquer intervenção que não segundo projecto devidamente aprovado pela entidade competente;
- Eventual ampliação ou implantação de novas construções no perímetro da cerca, desde que justificado pelo programa específico a implantar e de acordo com projecto devidamente aprovado pela entidade competente, com os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade, considerando para tal a área da actual cerca:

Número máximo de pisos: dois;
CAS máximo: 0,2, considerando a totalidade dos imóveis a reabilitar e a construir;
COS máximo: 0,4, considerando a totalidade dos imóveis a reabilitar e a construir;
CIS máximo: 0,3, considerando a totalidade dos imóveis a reabilitar e a construir;

- Reabilitação geral da antiga cerca do Convento, considerando para tal a introdução de coberto vegetal adequado no espaço livre e a recuperação dos muros existentes, salvo no que respeita ao alargamento do perfil da Rua de D. Carlos I, que poderá determinar a reconstrução parcial do muro da cerca neste troço;

- c) Museu da Cidade:

- Reabilitação do actual conjunto edificado, não se admitindo qualquer intervenção que não segundo projecto devidamente aprovado pela entidade competente;
- A ampliação ou implantação de novas construções só será possível desde que justificado pelo programa museológico específico a implantar e de acordo com projecto devidamente aprovado pela entidade competente;

- d) Antiga central eléctrica:

- Reabilitação do imóvel, com demolição de todas as construções dissonantes adossadas, não se admitindo qualquer intervenção que não segundo projecto devidamente aprovado pela entidade competente;
- A ampliação ou implantação de novas construções só será possível desde que justificado pelo programa específico a implantar e de acordo com projecto devidamente aprovado pela entidade competente.

2 — Os programas de ocupação previstos para os imóveis referenciados no número anterior deverão permitir adaptações funcionais compatíveis com as preexistências edificadas.

3 — Os projectos para empreendimentos turísticos deverão reger-se por critérios de racionalidade, funcionalidade e linguagem plástica compatível com as características da região, destino e prática hoteleira e os investimentos em quaisquer equipamentos e alojamentos turísticos deverão ser concebidos com a necessária ponderação e qualidade.

SECÇÃO II
Espaços urbanizáveis

Artigo 33.º

Âmbito e usos

1 — Os espaços urbanizáveis são caracterizados pelo potencial nível de infra-estruturação e possibilidade de concentração de edificações e funções urbanas, podendo vir a adquirir características de espaço urbano.

2 — Os espaços urbanizáveis destinam-se predominantemente à construção habitacional, comércio, serviços ou implantação de equipamentos, bem como a infra-estruturas viárias, estacionamento, espaços verdes e outros de carácter público, nomeadamente espaços para colocação de equipamentos de recolha selectiva de resíduos sólidos.

3 — São permitidos os usos compatíveis, nomeadamente os residenciais, comércio, serviços, de carácter turístico e hoteleiro, equipamentos e industriais, desde que compatíveis com o espaço em que se insiram e não provoquem impacte negativo, nomeadamente quanto a poluição atmosférica e rejeição de efluentes.

4 — A ocupação urbana destes espaços deverá ser precedida, no todo ou em parte, pela execução de projectos de loteamento que estabeleçam a solução urbana a desenvolver.

5 — Serão da responsabilidade dos promotores os encargos necessários ao abastecimento de energia eléctrica aos novos consumidores, decorrentes da implementação deste PU.

6 — Os parâmetros para dimensionamento das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e estacionamento, e de equipamentos de utilização colectiva, são os definidos na legislação em vigor, designadamente a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

Artigo 34.º

Categorias de espaços urbanizáveis

Identificam-se na área de intervenção do PU da UP 5 as seguintes categorias de espaços urbanizáveis, delimitadas na planta de zonamento:

- a) Área urbanizável;
- b) Área turística/residencial.

SUBSECÇÃO I

Área urbanizável

Artigo 35.º

Subcategorias de espaço em «área urbanizável»

1 — Identificam-se na área de intervenção do PU da UP 5 as seguintes subcategorias em «área urbanizável», delimitadas na planta de zonamento:

- a) AUR1, localizada na designada «zona Entre-Pontes», a nascente da Rua do Comandante Carvalho Araújo, que terá uma ocupação predominantemente residencial, conjugada com usos comerciais e de serviços, numa ocupação edificada integrada com espaços livres e verdes de enquadramento, espaços de recreio e lazer, acessos viários e áreas de estacionamento;
- b) AUR2, localizada a poente da Rua do Comandante Carvalho Araújo, que terá uma ocupação predominantemente residencial, conjugada com usos comerciais e de serviços, numa ocupação edificada integrada com espaços livres e verdes de enquadramento, espaços de recreio e lazer, acessos viários e áreas de estacionamento.

2 — A determinação da edificabilidade potencial das subcategorias de espaço em «área urbanizável» será realizada tendo por base o registo matricial dos respectivos prédios. Como base de avaliação determinou-se o seguinte:

- a) AUR1 — 30 530 m²;
- b) AUR2 — 18 193 m².

Artigo 36.º

Edificabilidade nas subcategorias de espaço em «área urbanizável»

1 — Os parâmetros de edificabilidade a verificar nas subcategorias de espaço em «área urbanizável» identificadas no artigo anterior são os constantes no quadro seguinte:

- a) Subcategoria de espaço AUR1:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Densidade populacional máxima	120 hab./ha	Aplica-se o parâmetro de 40 m ² /hab.
Densidade habitacional máxima	55 fogos/ha	Aplica-se o parâmetro de 90 m ² /fogo.
Número máximo de pisos acima do solo	Três	—
Área máxima de implantação das construções	3815 m ²	—
Área máxima de construção	15 260 m ²	—
Número máximo de fogos	170	Aplica-se o parâmetro de 90 m ² /fogo.
Número mínimo de lugares de estacionamento	Habitação: 1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo por a. m. f. > 300 m ² . Comércio: 1 lugar/30 m ² a. b. c. comércio < 1000 m ² a. c.; 1 lugar/25 m ² a. b. c. comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c.; 1 lugar/15 m ² a. b. c. comércio > 2500 m ² a. c. e 1 lugar de pesado/ 200 m ² a. b. c. comércio. Serviços: 3 lugares/100 m ² a. b. c. serviços ≤ 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² a. b. c. serviços > 500 m ² .	Habitação — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 20 % para estacionamento público. Serviços — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 30 % para estacionamento público.
Profundidade máxima de empena	15 m	—
CAS máximo	0,25	Aplicado à área constante no registo matricial da AUR1.
COS máximo	0,5	Aplicado à área constante no registo matricial da AUR1.
CIS máximo	0,35	Aplicado à área constante no registo matricial da AUR1.

Nota. — a. m. f. (área média do fogo) — quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

b) Subcategoria de espaço AUR2:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Densidade populacional máxima	130 hab./ha	Aplica-se o parâmetro de 40 m ² /hab.
Densidade habitacional máxima	55 fogos/ha	Aplica-se o parâmetro de 90 m ² /fogo.
Número máximo de pisos acima do solo	Três.	—
Área máxima de implantação das construções	2275 m ² .	—
Área máxima de construção	9460 m ² .	—
Número máximo de fogos	101.	Aplica-se o parâmetro de 90 m ² /fogo.
Número mínimo de lugares de estacionamento	Habitação: 1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo por a.m.f. > 300 m ² . Comércio: 1 lugar/30 m ² a. b. c. comércio < 1000 m ² a. c.; 1 lugar/25 m ² de a. b. c. comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c.; 1 lugar/15 m ² de a. b. c. comércio > 2500 m ² a. c. e 1 lugar de pesado/200 m ² a. b. c. comércio. Serviços: 3 lugares/100 m ² a. b. c. serviços ≤ 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² a. b. c. serviços > 500 m ² .	Habitação — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 20 % para estacionamento público. Serviços — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 30 % para estacionamento público.
Profundidade máxima de empena	15 m.	—
CAS máximo	0,25	Aplicado à área constante no registo matricial da AUR2.
COS máximo	0,5	Aplicado à área constante no registo matricial da AUR2.
CIS máximo	0,4	Aplicado à área constante no registo matricial da AUR2.

Nota. — a. m. f (área média do fogo) — quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

2 — Nas novas construções deverão ser adoptados princípios de composição arquitectónica e adequação morfológica que preservem a sua relação com o espaço envolvente, consagrando-se nomeadamente o seguinte:

- Deverá ser adoptada uma linguagem arquitectónica qualificada que não comprometa ou condicione a sua integração e enquadramento na cidade nem condicione outras construções vizinhas;
- A altura, contada a partir do ponto de cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2.º piso acima da cota de soleira, não pode ser inferior a 3,5 m. Nos restantes pisos, a altura mínima é a fixada pelo RGEU ou em legislação específica;
- As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.) e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, excepto nas situações de estabelecimentos hoteleiros, relativamente aos quais a Direcção-Geral do Turismo admita outros usos;
- Não são admitidos pisos recuados acima do número máximo de pisos acima do solo definido para cada AUR;
- Deverão ser utilizados materiais de revestimento exterior e uma paleta de cores adequada, assente nos seguintes materiais:

- Paredes — rebocadas e pintadas em cores claras, admitindo-se a utilização pontual de marcações cromáticas, revestidas em tijoleira cerâmica à cor natural, em mosaicos pétreos ou outros de cor clara;
- Caixilharias — em madeira à cor natural ou pintadas nas cores branca, verde, cinza-azul ou castanha, em alumínio termolacado ou PVC, em idênticas cores, ferro zincado, pintado nas cores referidas ou inox à cor natural;

3) Coberturas — em telha cerâmica à cor natural ou em tijoleira, mosaico, lajetas de betão, seixo rolado, painel prefabricado ou outro material adequado, quando em terraço;

- Nos espaços exteriores, públicos ou privados, preconiza-se a utilização, tanto quanto possível, de materiais tradicionais (calçada em cubos ou mosaicos de pedra, tijoleira cerâmica, etc.), bem como de elementos vegetais de revestimento adequados, que suportem as potenciais condições de utilização e manutenção; as espécies arbóreas e arbustivas a implantar deverão ser adequadas às condições ambientais existentes;
- Os muros, quando necessários, nomeadamente em delimitação de logradouros, não poderão exceder a altura de 0,8 m em pano opaco (alvenaria rebocada e pintada em cores claras), sendo admissível a implantação de rede metalizada e não opaca até à altura total de 1,6 m na cor verde ou natural;
- Exceptuam-se ao acima referido intervenções pontuais ou com programa específico, quando devidamente justificadas.

3 — As intervenções nos espaços públicos e espaços comuns de imóveis observarão o disposto na legislação aplicável no que se refere a acessibilidade e eliminação de barreiras arquitectónicas.

4 — Os projectos para empreendimentos turísticos deverão reger-se por critérios de racionalidade, funcionalidade e linguagem plástica compatível com as características da região, destino e prática hoteleira e os investimentos em quaisquer equipamentos e alojamento turístico deverão ser concebidos com a necessária ponderação e qualidade.

5 — Nesta subcategoria de espaço deverá ser prevista uma área para implantação de um posto de transformação de energia eléctrica, a localizar na proximidade da confluência da Rua da Fábrica com a Rua de Basílio Teles.

SUBSECÇÃO II

Área turística/residencial

Artigo 37.º

Subcategorias de espaço
em «área turística/residencial»

Identificam-se na área de intervenção do PU da UP 5 as seguintes subcategorias em «área turística/residencial», delimitadas na planta de zonamento:

- a) ATR1, localizada na área envolvente à marina de Portimão, que terá uma ocupação predominantemente residencial, associada a programas de carácter turístico e hoteleiro, conjugada com usos comerciais e de serviços. A ocupação edificada preconizada será integrada com espaços livres de recreio e lazer, verdes de enquadramento, planos de água,

equipamentos, acessos viários, áreas de estacionamento e demais infra-estruturas de suporte;

- b) ATR2, localizada na área envolvente ao porto comercial e ao porto militar, que terá uma ocupação com as mesmas características da ATR1;
- c) ATR3, que corresponde a uma parcela resultante do sistema compensatório a aplicar à parcela que será afectada com o traçado proposto da via estruturante (V4).

Artigo 38.º

Edificabilidade nas subcategorias de espaço
em «área turística/residencial»

1 — Os parâmetros urbanísticos a verificar nas subcategorias de espaço em «área turística/residencial», para além das disposições construtivas referidas no artigo 13.º, « Protecção a áreas com risco de inundação », são os constantes no quadro seguinte:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos acima do solo	Três	—
Profundidade máxima de empena	15 m, admitindo-se, em caso de infra-estruturas hoteleiras, a profundidade máxima de 17 m.	—
Densidade populacional máxima	120 hab./ha	Aplica-se o parâmetro de 40 m ² /hab.
Densidade habitacional máxima	50 fogos/ha	Aplica-se o parâmetro mínimo de 90 m ² /fogo.
CAS máximo	0,15	Em relação à área constante no registo matricial da respectiva ATR.
COS máximo	0,45	Em relação à área constante no registo matricial da respectiva ATR.
CIS máximo	0,35	Em relação à área constante no registo matricial da respectiva ATR.

2 — Para cada uma das subcategorias de espaço identificadas no artigo anterior e em conformidade com os parâmetros urbanísticos indicados, será possível a seguinte edificabilidade:

- a) ATR1:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos acima do solo	Três	—
Área máxima de implantação das construções	39 630 m ²	—
Área máxima de construção	118 890 m ²	—
Número máximo de fogos	1321	Aplica-se o parâmetro mínimo de 90 m ² /fogo.
Número mínimo de lugares de estacionamento	Habitação: 1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo por a. m. f. > 300 m ² . Estabelecimento hoteleiro: 1 lugar/4 camas. Comércio: 1 lugar/30 m ² a. b. c. comércio < 1000 m ² a. c.; 1 lugar/25 m ² a. b. c. comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c.; 1 lugar/15 m ² a. b. c. comércio > 2500 m ² a. c. e 1 lugar de pesado/200 m ² a. b. c. comércio. Serviços: 3 lugares/100 m ² a. b. c. serviços ≤ 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² a. b. c. serviços > 500 m ² .	Habitação — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 20% para estacionamento público. Serviços — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 30% para estacionamento público.

Nota. — a. m. f. (área média do fogo) — quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

b) ATR2:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos acima do solo	Três	—
Área máxima de implantação das construções	21 720 m ²	—
Área máxima de construção	65 160 m ²	—
Número máximo de fogos	724	Aplica-se o parâmetro mínimo de 90 m ² /fogo.
Número mínimo de lugares de estacionamento	Habitação: 1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo por a. m. f. > 300 m ² . Estabelecimento hoteleiro: 1 lugar/4 camas. Comércio: 1 lugar/30 m ² a. b. c. comércio < 1000 m ² a. c.; 1 lugar/25 m ² a. b. c. comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c.; 1 lugar/15 m ² a. b. c. comércio > 2500 m ² a. c. e 1 lugar de pesado/ 200 m ² a. b. c. comércio. Serviços: 3 lugares/100 m ² a. b. c. — serviços ≤ 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² a. b. c. — serviços > 500 m ² .	Habitação — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 30 % para estacionamento público. Serviços — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 20 % para estacionamento público.

Nota. — a. m. f. (área média do fogo) — quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

c) ATR3:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos acima do solo	Três	—
Área máxima de implantação das construções	740 m ²	—
Área máxima de construção	2220 m ²	—
Número máximo de fogos	25	Aplica-se o parâmetro mínimo de 90 m ² /fogo.
Número mínimo de lugares de estacionamento	Habitação: 1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo por a. m. f. > 300 m ² . Estabelecimento hoteleiro: 1 lugar/4 camas. Comércio: 1 lugar/30 m ² a. b. c. — comércio < 1000 m ² a. c.; 1 lugar/25 m ² a. b. c. — comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c.; 1 lugar/15 m ² a. b. c. — comércio > 2500 m ² a. c. e 1 lugar de pesado/ 200 m ² a. b. c. — comércio. Serviços: 3 lugares/100 m ² a. b. c. — serviços ≤ 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² a. b. c. — serviços > 500 m ² .	Habitação — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 30 % para estacionamento público. Serviços — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 20 % para estacionamento público.

Nota. — a. m. f. (área média do fogo) — é o quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

3 — Nas novas construções deverão ser adoptados princípios de composição arquitectónica e adequação morfológica que preservem a sua relação com o espaço envolvente, consagrando-se nomeadamente o seguinte:

- a) Deverá ser adoptada uma linguagem arquitectónica qualificada que não comprometa ou condicione a sua integração e enquadramento na cidade nem condicione outras construções vizinhas;
- b) A altura, contada a partir do ponto de cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2.º piso acima da cota de soleira, não pode ser inferior a 3,5 m. Nos restantes pisos, a altura mínima é a fixada pelo RGEU ou em legislação específica;
- c) As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.) e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, excepto nas situações de estabelecimentos hoteleiros, relativamente aos quais a Direcção-Geral do Turismo admita outros usos;
- d) Não são admitidos pisos recuados acima do número máximo de pisos acima do solo definido para cada ATR;
- e) Deverão ser utilizados materiais de revestimento exterior e uma paleta de cores adequada, assente nos seguintes materiais:

- 1) Paredes — rebocadas e pintadas em cores claras, admitindo-se a utilização pontual de marcações cromática, revestidas em tijoleira cerâmica à cor natural, em mosaicos pétreos ou outros de cor clara;
- 2) Caixilharias — em madeira à cor natural ou pintadas nas cores branca, verde, cinza-azul ou castanha, em alumínio termolacado ou PVC, em idênticas cores, ferro zincado, pintado nas cores referidas ou inox à cor natural;
- 3) Coberturas — em telha cerâmica à cor natural ou em tijoleira, mosaico, lajetas de betão, seixo rolado, painel prefabricado ou outro material adequado, quando em terraço;

- f) Nos espaços exteriores, públicos ou privados, preconiza-se a utilização, tanto quanto possível, de materiais tradicionais (calçada em cubos ou mosaicos de pedra, tijoleira cerâmica, etc.), bem como de elementos vegetais de revestimento adequados, que suportem as potenciais condições de utilização e manutenção; as espécies arbóreas e arbustivas a implantar deverão ser adequadas às condições ambientais existentes;
- g) Os muros, quando necessários, nomeadamente em delimitação de logradouros, não poderão exceder a altura de 0,8 m em pano opaco (alvenaria rebocada e pintada em cores claras), sendo admissível a implantação de rede metalizada e não opaca até à altura total de 1,6 m na cor verde ou natural;
- h) Exceptuam-se ao acima referido, intervenções pontuais ou com programa específico, quando devidamente justificadas.

4 — A ocupação urbana na subcategoria de espaço área turística/residencial carece de apresentação de projecto de infra-estruturas de electricidade que englobe as três zonas referenciadas, definindo para tal uma solução articulada.

5 — As intervenções nos espaços públicos e espaços comuns de imóveis observarão o disposto na legislação aplicável no que se refere a acessibilidade e eliminação de barreiras arquitectónicas.

6 — Os projectos para empreendimentos turísticos deverão reger-se por critérios de racionalidade, funcionalidade e linguagem plástica compatível com as características da região, destino e prática hoteleira e os investimentos em quaisquer equipamentos e alojamentos turísticos deverão ser concebidos com a necessária ponderação e qualidade.

Artigo 39.º

Verificação de edificabilidade potencial

A determinação da edificabilidade potencial das subcategorias de espaço em «área turística/residencial» será realizada tendo por base

o registo matricial dos respectivos prédios. Como base de avaliação determinou-se o seguinte:

- a) ATR1 — 264 200 m²;
- b) ATR2 — 144 800 m²;
- c) ATR3 — 4950 m².

SECÇÃO III

Espaço turístico — Marina de Portimão

Artigo 40.º

Âmbito e usos

1 — Identifica-se na área de intervenção do PU da UP 5 a categoria de espaço «marina de Portimão».

2 — Esta categoria de espaço resulta de um processo de concessão de marina de recreio, nos termos da legislação aplicável.

3 — Constitui «zona de ocupação turística», conforme disposto no Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve, e regulamentada por despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Comércio e Turismo de 15 de Dezembro de 1992, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 5 de Janeiro de 1993.

4 — Este espaço destina-se a uma ocupação de carácter turístico e hoteleiro, conjugada com funções comerciais e de serviços, implantação de equipamentos de apoio à actividade turística e infra-estruturas de suporte, nomeadamente áreas de estacionamento de veículos e embarcações, espaços de lazer e recreio, espaços verdes, de passeio pedonal e outros de carácter público, nomeadamente espaços para colocação de equipamentos de recolha selectiva de resíduos sólidos.

5 — Neste espaço, a implantação da infra-estrutura de apoio à navegação de recreio disporá de:

- a) Um plano de água protegido por obras de protecção e quebra-mares flutuantes, onde se implantam os passadiços de estacionamento e amarração das embarcações;
- b) Espaços em terra para implantação de zonas edificadas, espaços de circulação, estacionamento e parqueamento de embarcações e zonas verdes e de enquadramento.

Artigo 41.º

Edificabilidade na categoria de espaço «marina de Portimão»

1 — A organização e distribuição funcional dos espaços e edificações nesta área será decorrente das obrigações consignadas no contrato de concessão da marina que considere os aspectos de correcta integração paisagística do conjunto, de adequada infra-estruturação e iluminação dos espaços, bem como de enquadramento e relação visual com os espaços envolventes, nomeadamente com o plano de água.

2 — Observar-se-ão os parâmetros de edificabilidade consignados no despacho conjunto referido no artigo anterior, considerando-se:

- a) Para estabelecimentos hoteleiros, das classes «luxo» e «5 e 4 estrelas»:

Densidade populacional máxima de 100 hab./ha;
 COS máximo de 0,5;
 CAS máximo de 0,15;
 C. I. S máximo de 0,3;
 Número máximo de pisos de dois;
 Altura máxima das construções de 8 m;
 Afastamento mínimo aos limites do lote de 13,5 m;

- b) Serão observados ainda os demais parâmetros referenciados no despacho conjunto referido no artigo anterior, nomeadamente quanto a número de lugares de estacionamento, divisão entre parcelas ou lotes e tratamento e enquadramento paisagístico das construções.

3 — Os projectos para empreendimentos turísticos deverão reger-se por critérios de racionalidade, funcionalidade e linguagem plástica compatível com as características da região, destino e prática hoteleira e os investimentos em quaisquer equipamentos e alojamentos turísticos deverão ser concebidos com a necessária ponderação e qualidade.

SECÇÃO IV

Espaços de uso portuário

Artigo 42.º

Âmbito e usos

1 — Os espaços de uso portuário são caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e aptidão para funções de carácter portuário.

2 — Os espaços de uso portuário destinam-se predominantemente à implantação de infra-estruturas portuárias, incluindo obras de abrigo, canais de acesso, bacias de estacionamento e manobra, cais de descarga e acostagem, rampas de varagem e alagem, áreas de armazenagem cobertas e descobertas, áreas para reparações, gare marítima, edifício administrativo, outros edifícios de apoio, equipamentos de cais, circulações, estacionamentos e outros espaços de carácter público, nomeadamente espaços para colocação de equipamentos de recolha selectiva de resíduos sólidos.

Artigo 43.º

Categorias de espaços de uso portuário

Identificam-se na área de intervenção do PU da UP 5 as seguintes categorias de espaços de uso portuário, delimitadas na planta de zonamento:

- a) Sector de comércio e passageiros;
- b) Zona militar.

SUBSECÇÃO I

Sector de comércio e passageiros

Artigo 44.º

Âmbito e usos

1 — A categoria de espaço «sector de comércio e passageiros», delimitada na planta de zonamento destina-se ao funcionamento de actividades de carga e descarga de mercadorias, tomada e largada de passageiros, acesso a embarcações e implantação de infra-estruturas, equipamentos e edificações de apoio, nomeadamente gare marítima, edifício administrativo e outros complementares da actividade desenvolvida.

2 — Nesta categoria de espaço são permitidos os usos compatíveis com a actividade portuária.

Artigo 45.º

Edificabilidade na categoria de espaço «sector de comércio e passageiros»

Na eventual alteração das edificações existentes ou construção de novas edificações observar-se-ão os seguintes indicadores urbanísticos:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos	Dois	—
Cércea máxima	9,5 m	Excepto em casos devidamente justificados pela natureza da actividade a desenvolver.
Volumetria máxima	5 m ³ /m ² de área do porto comercial.	—
Número mínimo de lugares de estacionamento	Habitação: 1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo por a. m. f. > 300 m ² . Estabelecimento hoteleiro: 1 lugar/4 camas. Comércio: 1 lugar/30 m ² a. b. c. — comércio < 1000 m ² a. c.; 1 lugar/25 m ² de a. b. c. — comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c.; 1 lugar/15 m ² de a. b. c. — comércio > 2500 m ² a. c. e 1 lugar de pesado/200 m ² a. b. c. — comércio. Serviços: 3 lugares/100 m ² a. b. c. — serviços ≤ 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² a. b. c. — serviços > 500 m ² .	Habitação — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 20% para estacionamento público. Serviços — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 30% para estacionamento público.
Profundidade máxima de empena para imóveis exclusivamente de serviços/administrativos.	20 m	Excepto em casos devidamente justificados pela natureza da actividade a desenvolver.
Afastamento mínimo ao muro-cais e plano de água.	30 m	Excepto em casos devidamente justificados pela natureza da actividade a desenvolver.
CAS máximo	0,15	Em relação à área total do sector de comércio e passageiros.
COS máximo	0,2	Em relação à área total do sector de comércio e passageiros.

SUBSECÇÃO II

Zona militar

Artigo 46.º

Âmbito e usos

1 — A categoria de espaço «zona militar», delimitada na planta de zonamento, destina-se ao funcionamento de actividades de acomodação, carga e descarga, acesso a embarcações militares e implantação de infra-estruturas, equipamentos e edificações de apoio e complementares da actividade desenvolvida.

2 — Nesta categoria de espaço são permitidos os usos compatíveis com a actividade militar, nomeadamente as conexas com a actividade portuária.

Artigo 47.º

Edificabilidade na categoria de espaço
«zona militar»

Na eventual alteração das edificações existentes ou construção de novas edificações observar-se-ão os seguintes indicadores urbanísticos:

Indicadores	Parâmetros	Observações
Número máximo de pisos	Dois	—
Cércea máxima	9,5 m	Excepto em casos devidamente justificados pela natureza da actividade a desenvolver.
Volumetria máxima	5 m ³ /m ² de área da zona militar	—
Número mínimo de lugares de estacionamento	Habitação: 1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo por a. m. f. > 300 m ² . Estabelecimento hoteleiro: 1 lugar/4 camas. Comércio: 1 lugar/30 m ² a. b. c. comércio < 1000 m ² a. c.; 1 lugar/25 m ² a. b. c. comércio de 1000 m ² a 2500 m ² a. c.; 1 lugar/15 m ² a. b. c. comércio > 2500 m ² a. c. e 1 lugar de pesado/200 m ² a. b. c. — comércio. Serviços: 3 lugares/100 m ² a. b. c. serviços ≤ 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² a. b. c. serviços > 500 m ² .	Habitação — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 20% para estacionamento público. Serviços — deverão ser acrescidos, do número total de lugares resultante, 30% para estacionamento público.
Profundidade máxima de empena para imóveis exclusivamente de serviços/administrativos.	20 m	Excepto em casos devidamente justificados pela natureza da actividade a desenvolver.
Afastamento mínimo ao muro-cais e plano de água.	30 m	Excepto em casos devidamente justificados pela natureza da actividade a desenvolver.
CAS máximo	0,15	Em relação à área total da zona militar.
COS máximo	0,20	Em relação à área total da zona militar.

SECÇÃO V

Espaços de protecção — Estrutura ecológica

Artigo 48.º

Âmbito e usos

1 — Os espaços de protecção — estrutura ecológica têm como objectivo a conservação de valores naturais, a promoção do repouso e do recreio ao ar livre e a preservação da qualidade ambiental.

2 — São permitidos os usos compatíveis, nos termos da legislação em vigor, nomeadamente a implantação de espaços verdes e livres arborizados, áreas de recreio e lazer, zonas de observação da natureza, espelhos de água e lagos, percursos pedonais e todas as demais funções compatíveis, nos termos da legislação aplicável.

3 — A implantação de imóveis de apoio e construções precárias ficará condicionada a parecer vinculativo da entidade competente.

Artigo 49.º

Categorias de espaços de protecção — Estrutura ecológica

Identificam-se na área de intervenção do PU da UP 5 as seguintes categorias de espaço de protecção — estrutura ecológica, delimitadas na planta de zonamento:

- Praia da Rocha;
- Estrutura verde principal;
- Estrutura verde secundária;
- Planos de água.

SUBSECÇÃO I

Praia da Rocha

Artigo 50.º

Âmbito e usos

1 — Os espaços de «praia» integram-se na área de jurisdição do IPTM e no domínio hídrico, estando sujeitos aos regimes constantes na legislação aplicável.

2 — São permitidos os usos compatíveis, nos termos da legislação aplicável.

3 — O espaço «praia» correspondente a uma faixa com cerca de 335 m de extensão do extremo nascente da praia da Rocha reger-se-á por projecto, a executar, abrangendo a área sob jurisdição do IPTM e a incluída no Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC), onde se estabelecerão as disposições a observar quanto a usos, ocupação, regimes de concessão e demais disposições relativas à utilização do espaço em causa.

SUBSECÇÃO II

Estrutura verde principal

Artigo 51.º

Âmbito e usos

As áreas identificadas na planta de zonamento pertencentes à categoria de espaço «estrutura verde principal» são áreas que, pela sua

natureza e sensibilidade, se destinam a equipar e qualificar os espaços onde se inserem, visando a melhoria das condições ambientais e paisagísticas da área de intervenção e a facilitar a drenagem natural.

1 — A «estrutura verde principal» é constituída:

- a) Na zona envolvente à marina de Portimão, pelos corredores verdes de protecção e enquadramento das rodovias e vias pedonais, pelas faixas de protecção à falésia da praia da Rocha, ao Forte de Santa Catarina e ao Convento de São Francisco, pela faixa de protecção à linha de água presente na ATR1;
- b) Na zona central, pelo jardim municipal;
- c) Na zona Entre-Pontes, pelo jardim de enquadramento ao espelho de água existente e pelo corredor verde de protecção à via ferroviária.

2 — Nesta categoria de espaço são permitidos os usos do solo compatíveis, nomeadamente de tratamento vegetal e arbóreo do espaço, bem como a instalação de equipamentos lúdicos, de recreio infantil, de estada, de apoio, quiosques amovíveis, polidesportivos descobertos e espaços de estacionamento em piso permeável, planos de água etc., desde que não condicionem a sua função de enquadramento e estrutura paisagística de suporte.

3 — A intervenção nestes espaços deverá reger-se por critérios de valorização ambiental e paisagística, evitando tanto quanto possível a impermeabilização do solo, com recurso a espécies arbóreas e arbustivas adaptadas à região e segundo projecto subscrito por equipa técnica qualificada, nomeadamente integrando a especialidade de arquitectura paisagista.

SUBSECÇÃO III

Estrutura verde secundária

Artigo 52.º

Âmbito e usos

1 — As áreas identificadas na planta de zonamento pertencentes à categoria de espaço «estrutura verde secundária» são áreas destinadas a equipar e qualificar os espaços onde se inserem, visando a melhoria das condições ambientais e paisagísticas da área de intervenção e a facilitar a drenagem natural.

2 — A «estrutura verde secundária» é constituída pelos alinhamentos arbóreos da zona ribeirinha central e da zona Entre-Pontes, bem como pelas áreas verdes e de utilização colectiva que vierem a ser contempladas nas ATR, em articulação com a estrutura verde principal.

3 — Nesta categoria de espaço são permitidos os usos do solo compatíveis, nomeadamente a instalação de alinhamentos arbóreos, zonas verdes, equipamentos lúdicos de recreio infantil, estada, apoio, quiosques amovíveis, esplanadas e demais equipamentos, desde que não condicionem a sua função e estatuto.

4 — A intervenção nestes espaços deverá reger-se por critérios de valorização ambiental e paisagística, evitando tanto quanto possível a impermeabilização do solo, com recurso a espécies arbóreas e arbustivas adaptadas à região e segundo projecto subscrito por equipa técnica qualificada, nomeadamente integrando a especialidade de arquitectura paisagista.

SUBSECÇÃO IV

Planos de água

Artigo 53.º

Âmbito e usos

1 — As áreas identificadas na planta de zonamento pertencentes à categoria de espaço «planos de água» visam a valorização ambiental e paisagística das zonas onde estes se inserem e o suporte a actividades lúdicas complementares.

2 — Nesta categoria de espaço são permitidos os usos do solo compatíveis, como instalação de barcos e embarcações de recreio, prática de modelismo e demais usos compatíveis, desde que não condicionem a função e estatuto do espaço em causa.

SECÇÃO VI

Sistema urbano de transporte público e privado e de estacionamento

Artigo 54.º

Âmbito e usos

O sistema urbano de transporte público e privado e de estacionamento é constituído pelas áreas e estruturas físicas de comunicação

viária e de estacionamento, designadamente as propostas pelo presente PU e identificadas na planta de zonamento, independentemente da criação de outras estruturas de carácter mais local, a definir em operações de loteamento urbano. Estes espaços correspondem a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

Artigo 55.º

Categorias de espaços

Identificam-se na área de intervenção as seguintes categorias de espaços, delimitadas na planta de zonamento:

- a) Rede viária estruturante existente;
- b) Rede viária estruturante proposta;
- c) Rede viária de distribuição existente;
- d) Rede viária de distribuição proposta;
- e) Espaço de estacionamento de apoio ao sector de comércio e passageiros.

Artigo 56.º

Categoria de espaço «rede viária estruturante existente»

1 — A categoria de espaço «rede viária estruturante existente» destina-se à implantação da rede viária identificada como estruturante, no âmbito do presente PU da UP 5, cujo traçado se encontra indicado na planta de zonamento, podendo compreender nomeadamente a implantação de sistemas desnivelados, passagens superiores e inferiores para peões, meios de protecção e de segurança e enquadramento vegetal.

2 — Vigoram nesta categoria de espaço as disposições constantes na legislação em vigor, nomeadamente no que se refere aos afastamentos, faixas de protecção e *non aedificandi*, aplicáveis à rede viária municipal.

3 — Quando da realização de obras de beneficiação e sempre que possível, preconiza-se a adopção do perfil mínimo indicado no presente Regulamento para a categoria de espaço «rede viária estruturante proposta».

Artigo 57.º

Categoria de espaço «rede viária estruturante proposta»

1 — A categoria de espaço «rede viária estruturante proposta» destina-se à implantação da rede de vias propostas de âmbito estruturante, no âmbito do presente PU da UP 5, cujo traçado se encontra referenciado na planta de zonamento, podendo compreender nomeadamente a implantação de sistemas desnivelados, passagens superiores e inferiores para peões, meios de protecção e de segurança e enquadramento vegetal.

2 — Nesta categoria de espaço preconiza-se a implantação de vias com o seguinte perfil mínimo:

4 m×3,75 m de faixa de rodagem;

Faixa separadora central com o mínimo de 3 m de perfil; Passeios marginais com perfil mínimo de 2 m×4,5 m, dispostos de alinhamentos arbóreos, podendo os mesmos implantar-se separados da faixa de rodagem desde que exista espaço verde de protecção entre o passeio e a faixa de rodagem.

3 — Vigoram nesta categoria de espaço as disposições constantes na legislação aplicável, nomeadamente no que se refere aos afastamentos, faixas de protecção e *non aedificandi*, aplicáveis à rede viária municipal.

Artigo 58.º

Categoria de espaço «rede viária de distribuição existente»

1 — A categoria de espaço «rede viária de distribuição existente» destina-se à implantação da rede de vias identificadas como de distribuição, no âmbito do presente PU da UP 5, cujo traçado se encontra referenciado na planta de zonamento, podendo compreender nomeadamente a implantação de sistemas desnivelados, passagens superiores e inferiores para peões, meios de protecção e de segurança e enquadramento vegetal.

2 — Vigoram nesta categoria de espaço as disposições constantes da legislação em vigor, nomeadamente no que se refere aos afastamentos, faixas de protecção e *non aedificandi*, aplicáveis à rede viária municipal.

3 — Quando da realização de obras de beneficiação e sempre que possível, preconiza-se a adopção do perfil mínimo indicado no presente Regulamento para a categoria de espaço «rede viária de distribuição proposta».

Artigo 59.º

Categoria de espaço «rede viária de distribuição proposta»

1 — A categoria de espaço «rede viária de distribuição proposta» destina-se à implantação da rede de vias propostas de âmbito «de distribuição», cujo traçado se encontra referenciado na planta de zonamento, podendo compreender nomeadamente a implantação de sistemas desnivelados, passagens superiores e inferiores para peões, meios de protecção e de segurança e enquadramento vegetal.

2 — Nesta categoria de espaço, preconiza-se a implantação de vias com o seguinte perfil mínimo:

2 m×3,75 m de faixa de rodagem;

Estacionamento marginal longitudinal com perfil mínimo de 2 m×2,25 m;

Passaios marginais com perfil mínimo de 2 m×3,5 m, dispostos de alinhamentos arbóreos, podendo os mesmos implantar-se separados da faixa de rodagem desde que exista espaço verde de protecção entre o passeio e a faixa de rodagem.

3 — Vigoram nesta categoria de espaço as disposições constantes na legislação em vigor, nomeadamente no que se refere aos afastamentos, faixas de protecção e *non aedificandi*, aplicáveis à rede viária nacional e municipal.

4 — O acesso às áreas integradas nos espaços urbanizáveis processar-se-á, preferencialmente, a partir das vias incluídas nesta categoria de espaço, salvo se em projecto de loteamento for verificada a conveniência em estabelecer a articulação viária com redes integradas noutros espaços acima identificados.

Artigo 60.º

Categoria de espaço «estacionamento de apoio ao sector de comércio e passageiros»

1 — Identifica-se na área do PU da UP 5 um espaço destinado a estacionamento automóvel de apoio ao sector de comércio e passageiros, indicado na planta de zonamento.

2 — Esta área será objecto de definição rigorosa dos seus limites e acessos, simultaneamente com a definição da via estruturante prevista, que a suporta.

CAPÍTULO IV

Subunidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 61.º

Âmbito

No âmbito da legislação aplicável, as subunidades operativas de planeamento e gestão correspondem a áreas homogéneas nos seus usos e afectações propostos, nas quais se consideram deverem vigorar as unidades de execução do presente Plano.

Artigo 62.º

Subunidades operativas de planeamento e gestão

1 — Identificam-se na área do PU da UP 5 as seguintes subunidades operativas de planeamento e gestão, que correspondem a unidades de execução do presente Plano:

- a) AUR 1;
- b) AUR 2;
- c) ATR 1;
- d) ATR2 e ATR3.

2 — Em cada uma das subunidades referenciadas no número anterior, a concretização da ocupação urbana fica condicionada para além do cumprimento das disposições expressas no presente Regulamento para as categorias de espaço em causa às seguintes disposições:

- a) Serem objecto de operação de loteamento urbano que abranja a totalidade da área, ou de plano de pormenor, previamente ao licenciamento de qualquer edificação;
- b) Definirem a estrutura urbana específica de cada área, identificando designadamente:
 - b1) O sistema urbano interno de circulação de transporte público e privado e de estacionamento em cada subunidade e sua articulação com a envolvente;
 - b2) A estrutura ecológica interna e sua articulação com a envolvente, designadamente relativa a espaços verdes e públicos, alinhamentos arbóreos, rede pedonal, planos de água, etc.;

- b3) A localização e dimensionamento das áreas de reserva para equipamentos colectivos, cujo programa específico, dimensionamento e localização deverão ser definidos em articulação com a autarquia.

CAPÍTULO V

Execução do Plano

Artigo 63.º

Sistema de execução

Para a execução do Plano será adoptado o sistema de cooperação, nas condições a definir em contrato de urbanização, a celebrar nos termos da legislação aplicável.

Artigo 64.º

Mecanismos de perequação compensatória

Relativamente às subunidades de planeamento e gestão propostas pelo presente Plano, por corresponderem cada uma a parcelas de um único proprietário, não se aplicam os mecanismos de perequação compensatória previstos nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO VI

Disposições complementares

Artigo 65.º

Áreas de cedência ao município

As cedências de parcelas de terreno, a integrar no domínio municipal, nomeadamente quanto a espaços verdes e livres, vias automóveis, áreas de estacionamento e áreas de equipamentos públicos, nos termos do referido no presente Regulamento, regem-se pela legislação aplicável e pelo disposto no presente PU.

Artigo 66.º

Aplicabilidade do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

1 — Aplica-se na área abrangida pelo PU da UP 5 o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 107, de 9 de Maio de 2003.

2 — Na área abrangida pelo PU da UP 5, em operações de loteamento e licenciamento urbano, a taxa aplicável pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas corresponde ao valor máximo definido no RMUE, valor esse actualizável anualmente.

Artigo 67.º

Património arqueológico

1 — Nos sítios arqueológicos «Portimão 2» e «Portimões», quaisquer obras que impliquem acções de revolvimento do subsolo deverão ter acompanhamento arqueológico.

2 — As obras que incidirem positiva ou negativamente, por aterros ou dragagens, nos sedimentos permanente ou intermitentemente imersos deverão ser precedidas por prospecções arqueológicas e acompanhadas permanentemente por técnicos de arqueologia qualificados.

3 — Quando da realização de obras ou movimentos de terras se verificar a descoberta de vestígios arqueológicos, as obras ou trabalhos deverão ser suspensos e notificada a Câmara Municipal, o IPTM e o Instituto Português de Arqueologia (IPA), no mais curto período de tempo, por forma a permitir a execução de escavações e ou prospecção de emergência.

4 — Poderá o IPTM promover, por intermédio do IPPAR, a suspensão ou embargo administrativo dos trabalhos se o referido nos números anteriores não for cumprido conforme a legislação em vigor.

ANEXO

Derrogações do PDM de Portimão

1 — O presente PU da UP 5 constitui natural desenvolvimento das opções urbanísticas do PDM de Portimão, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/95, publicada no *Diário da República*, de 7 de Junho de 1995, para a sua área de intervenção.

2 — Em face da proposta de zonamento deste Plano, é derrogado o espaço-canal da V4 referenciado no PDM de Portimão, dado o seu novo traçado agora proposto.



