



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 14/2025 PROPOSTA N.º 98/2025/DURB/DIPU  
Realizada em 18/06/2025 DELIBERAÇÃO N.º 408/2025

**Assunto:** Processo N.º 188 **Titular do Processo:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
**Requerimento N.º:** 1541C/09  
**Requerente:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
**Local:** AV LUISA TODI  
**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

**O Técnico:** CATARINA MATOS GUERREIRO PALMA

**Data:** 2025/06/09

**PROPOSTA DE:** Alteração por Adaptação do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi (PPFNALT)

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio introduziram alterações na tipificação dos instrumentos de planeamento.

Neste novo quadro legal só os planos territoriais (municipais e intermunicipais) vinculam direta e imediatamente os particulares, enquanto os restantes instrumentos, nomeadamente os programas territoriais, vinculam somente as entidades públicas.

Os regimes de gestão compatível com a utilização sustentável do território estabelecidos naqueles programas para vincular os particulares têm de ser vertidos nos planos diretores municipais, planos de urbanização e planos de pormenor ou planos intermunicipais em vigor.

O artigo 51.º do RJGT determina que os programas setoriais devem identificar as disposições dos planos territoriais preexistentes incompatíveis, bem como consagrar as formas e os prazos de atualização destes.

O Plano de Gestão e do Risco de Inundação (PGRI), publicado em Diário da República, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, identifica as disposições dos planos municipais de ordenamento do território consideradas incompatíveis com este plano, e define as formas e os prazos de atualização das mesmas.

O PGRI estabelecia o prazo de 60 dias úteis, contados a partir da sua entrada em vigor, para proceder à atualização das normas do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi (PPFNALT), incompatível com aquele instrumento de gestão territorial e o n.º 3 do artigo 121.º do RJGT estabelece o mesmo prazo para a alteração por adaptação dos planos territoriais.

B)24.

O procedimento de alteração por adaptação enquadra-se na alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do RJIGT, uma vez que resulta da entrada em vigor do PGRI com o qual o PPFNALT tem de ser compatível, não envolvendo qualquer decisão autónoma de planeamento, limitando-se a transpor o conteúdo daquele programa.

Nos termos do previsto no n.º 3 do mesmo artigo 121.º, a alteração por adaptação depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, a qual deve ser emitida através da alteração dos elementos que integram ou acompanham os instrumentos de gestão territorial a alterar, na parte ou partes relevantes, que no caso do PPFNALT incidem sobre elementos constituintes do Plano, designadamente, o Regulamento e a Planta de Implantação, e sobre os seguintes elementos de acompanhamento: Relatório e Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal.

Neste âmbito, foram aditados ao Regulamento do PPFNALT os artigos 15.º-A, 15.º-B, 15.º-C, 15.º-D, 15.º-E, 15.º-F, 15.º-G e 15.º-H, referentes ao PGRI, dando cumprimento ao n.º 2 do art.º 121.º do RJIGT.

Para incorporar coerentemente estas alterações no Regulamento, foram introduzidas duas novas secções no Capítulo III - Riscos Naturais, designadamente, a Secção I - "Tsunami", Zonas Ameaçadas por Cheias e Sismos, que agrupa os artigos 13.º, 14.º e 15.º, e a Secção II - Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), onde se aditaram os artigos 15.º-A ao 15.º H.

Esta alteração por adaptação deverá ser transmitida previamente à Assembleia Municipal de Setúbal, sendo depois transmitida à CCDR-LVT, e remetida para publicação e depósito, nos termos do n.º 4 do artigo 121.º

Nestes termos, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal delibere:

1. A aprovação da alteração por adaptação do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todt ao PGRI, nos termos dos documentos em anexo, consubstanciada na alteração dos seguintes elementos que constituem e acompanham o plano:
  - a) [C1] Regulamento;
  - b) [C2] Planta de Implantação;
  - c) [A1] Relatório;
  - d) [A17] Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do PDM de Setúbal.
2. Comunicar à Assembleia Municipal e, posteriormente, à CCDR-LVT a alteração por adaptação do PPFNALT;
3. Publicar na 2.ª série do Diário da República e remeter para depósito os elementos aprovados, através do sistema de submissão automática dos instrumentos de gestão territorial da Direção Geral do Território.



Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente Deliberação.

Anexos:

- [C1] Regulamento;
- [C2] Planta de Implantação;
- [A1] Relatório;
- [A17] Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do PDM de Setúbal.
- Relatório de Fundamentação da Alteração por Adaptação do PPFNALT
- Declaração, nos termos do n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT

O TÉCNICO



O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



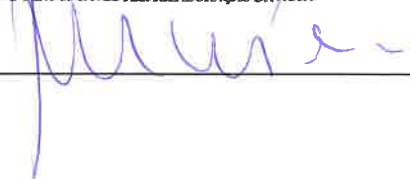
O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por: \_\_\_\_\_ Votos Contra: \_\_\_\_\_ Abstenções: \_\_\_\_\_ 11 Votos a Favor

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do art. 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA





**PLANO DE PORMENOR DA FRENTE NORTE DA AVENIDA LUÍSA  
TODI**

**Regulamento  
Alteração por Adaptação do PPFNALT**

Junho de 2025

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is cursive and appears to be the name of the official responsible for the document.

## INTRODUÇÃO

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio introduziram alterações na tipificação dos instrumentos de planeamento.

Neste novo quadro legal só os planos territoriais (municipais e intermunicipais) vinculam direta e imediatamente os particulares, enquanto os restantes instrumentos, nomeadamente os programas territoriais, vinculam somente as entidades públicas.

Os regimes de gestão compatível com a utilização sustentável do território estabelecidos naqueles programas para vincular os particulares têm de ser vertidos nos planos diretores municipais, planos de urbanização e planos de pormenor ou planos intermunicipais em vigor.

O artigo 51.º do RJIGT determina que os programas setoriais devem identificar as disposições dos planos territoriais preexistentes incompatíveis, bem como consagrar as formas e os prazos de atualização destes.

O Plano de Gestão e do Risco de Inundação (PGRI), publicado em Diário da República, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, identifica as disposições dos planos municipais de ordenamento do território consideradas incompatíveis com este plano, e define as formas e os prazos de atualização das mesmas.

O PGRI estabelecia o prazo de 60 dias úteis, contados a partir da sua entrada em vigor, para proceder à atualização das normas do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi (PPFNALT), incompatível com aquele instrumento de gestão territorial e o n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT estabelece o mesmo prazo para a alteração por adaptação dos planos territoriais.

O procedimento de alteração por adaptação enquadra-se na alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do RJIGT, uma vez que resulta da entrada em vigor do PGRI com o qual o PPFNALT tem de ser compatível, não envolvendo qualquer decisão autónoma de planeamento, limitando-se a transpor o conteúdo daquele programa.

Nos termos do previsto no n.º 3 do mesmo artigo 121.º, a alteração por adaptação depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, a qual deve ser emitida através da alteração dos elementos que integram ou acompanham os instrumentos de gestão territorial a alterar, na parte ou partes relevantes, que no caso do PPFNALT incidem sobre elementos constituintes do Plano, designadamente, o Regulamento e a Planta de Implantação, e sobre os seguintes elementos de acompanhamento: Relatório e Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal.



## **Alteração por Adaptação do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi**

### **Artigo 1.º**

#### **Aditados**

Foram aditados os artigos 15.º-A, 15.º-B, 15.º-C, 15.º-D, 15.º-E, 15.º-F, 15.º-G e 15.º-H.

### **Artigo 15.º-A**

#### **Âmbito e identificação**

- 1 - A presente secção procede à integração no PPFNALT das normas do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) para a Região Hidrográfica do Sado e Mira (RH6), aplicáveis na área assinalada na Planta de Implantação, 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 da presente secção, vigoram cumulativamente com as do PPFNALT, prevalecendo as mais restritivas.
- 3 - A ARPSI a considerar compreende a classe de perigosidade Baixa/Muito Baixa.

### **Artigo 15.º-B**

#### **Normas gerais**

Os potenciais usos nas áreas das ARPSI 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) Assegurar que a classe de risco associada à área a intervencionar não sobe para níveis superiores;

#### **Artigo 15.º-C**

#### **Novas edificações**

A execução de novas edificações deve atender ao seguinte:

- 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.
- g) 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.
- h) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- i) Não é permitida a construção de caves.

#### **Artigo 15.º-D**

#### **Reconstrução pós catástrofe**

A execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender às seguintes orientações:

- a) Reabilitar os espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;
- b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;
- c) Dar preferência à realocização do edificado destruído fora da zona de risco de inundação, sempre que possível;
- d) Caso se mantenha o edificado no mesmo local, deve ser verificado que não existe risco estrutural devido a potenciais pressões hidrostáticas hidrodinâmicas;
- e) Promover a renaturalização dos cursos de água artificializados recorrendo a técnicas de engenharia biofísica e privilegiando espécies autóctones características da galeria ripícola;
- f) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;
- g) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação.
- h) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:
  - i. Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da ARPSI;
  - ii. Caso o previsto anteriormente seja impossível, deve ser realocado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;
  - iii. No caso de ser demonstrada a impossibilidade de realocização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:
    - a. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
    - b. Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento.
- i) 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.
- j) Assegurar que as obras construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;
- k) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;
- l) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

#### **Artigo 15.º-E**

### **Reabilitação de edifícios**



A reabilitação deve atender às seguintes orientações:

- a) Potenciar a reabilitação dos espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;
- b) Potenciar a transformação e ou criação de espaço de fruição pública, considerando soluções que permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e a dissipação da energia das águas;
- c) Implementar sistemas de drenagem pluvial que permitam o aproveitamento do recurso água;
- d) Renaturalizar os cursos de água artificializados recorrendo a soluções de engenharia biofísica;
- e) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação devem permanecer transitáveis à medida que as águas sobem;
- f) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação, na situação de manutenção do edificado no mesmo espaço.
- g) 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;
- h) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;
- i) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- j) 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 g), 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 15.º-F**

### **Projetos de Interesse Estratégico**

- 1 - Na categoria “Projetos de Interesse Estratégico” (PIE) incluem-se os projetos que são relevantes para o desenvolvimento económico do município, de “Potencial Interesse Nacional” (PIN), “Projeto de Investimento para Interior” (PII).
- 2 - A proposta de orientações dos PIE inclui numa primeira fase a análise do projeto através de um questionário, que não se aplica aos projetos classificados como PIN:
  - a) A caracterização do projeto deve incluir:
    - i. O objetivo da intervenção;
    - ii. Quais os benefícios expectáveis;
    - iii. Qual a área de influência;
    - iv. A formulação de uma análise Analytic Hierarchy Process (AHP);
    - v. Análise comparativa custos/benefícios e potenciais danos, face a outras localizações fora das áreas de risco;
    - vi. Avaliação do interesse estratégico do projeto com envolvimento de todas as partes interessadas;

- vii. Demonstração de que não é viável a sua implementação fora da área inundada;
  - viii. Outras informações relevantes, considerando o nível de perigosidade da área onde se insere o projeto.
- b) Confirmado o carácter estratégico do projeto, é indispensável desenvolver um estudo hidráulico a uma escala de pormenor que conduza ao cumprimento dos princípios do PGRI em matéria de redução do risco e que demonstre que a construção não representa um agravamento do perigo a jusante ou montante da sua área de implantação;
  - c) No registo de propriedade tem de constar a referência ao risco existente e as conclusões do estudo hidráulico.
- 3 - A execução de Projetos de Interesse Estratégico deve atender às seguintes orientações:
- a) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação;
  - b) Potenciar, sempre que possível, uma rede contínua de espaços verdes, corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou 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).
  - f) 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;
  - g) Deverá ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;
  - h) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.

#### **Artigo 15.º-G**

#### **Edifícios sensíveis**

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 15.º-H**

#### **Infraestruturas territoriais**

- 1 - Para efeitos do presente 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 deve atender às seguintes orientações:
  - a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;
  - b) Assegurar o contínuo fluvial, das várias componentes que caracterizam o ecossistema fluvial;
  - c) Assegurar, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas;
  - d) Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural.
  - e) 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;
  - f) 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.

Nestes termos republica-se o presente regulamento.

## **Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi**

### **Regulamento**

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

O Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi, em Setúbal, adiante designado por Plano de Pormenor, estabelece as regras a que obedecem a ocupação, uso e transformação dos espaços urbanos por ele abrangidos e define as condições de urbanização, edificabilidade e transformação dos edifícios.

## **Artigo 2.º**

### **Âmbito territorial**

A área de intervenção do Plano de Pormenor é de 6,55 ha, conforme delimitação na planta de implantação, sendo o limite Sul a própria Avenida Luísa Todí e abrangendo os edifícios ou parcelas do Centro Histórico com frente para esta avenida ou a totalidade dos quarteirões.

## **Artigo 3.º**

### **Objetivos**

1 - São objetivos gerais do Plano de Pormenor:

- a) A requalificação e transformação integrada da Frente Norte da Avenida Luísa Todí, articulando as intervenções realizadas ao abrigo do Programa SetúbalPolis para a Avenida Luísa Todí com as diretivas definidas no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Setúbal;
- b) Dar resposta ao disposto no n.º 1 do artigo 64.º do regulamento do PDM de Setúbal.

2 - O Plano de Pormenor tem ainda como objetivos particulares:

- a) Definir o que deve ser preservado, o que pode ser transformado e em que condições, em consonância com o que são as servidões administrativas existentes, designadamente no que diz respeito aos imóveis classificados e em vias de classificação e respetivas áreas de proteção
- b) Contribuir para o reforço de uma identidade urbana própria da área, através da valorização das suas especificidades;
- c) Promover a reabilitação das frentes edificadas, garantindo a viabilidade do Plano sob o ponto de vista urbanístico e económico-financeiro, através de uma abordagem realista e tecnicamente segura nas suas implicações orçamentais.

## **Artigo 4.º**

### **Relação com outros instrumentos de gestão territorial**

- 1 - A área do presente Plano de Pormenor encontra-se abrangida, a nível regional, pelo Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), e a nível local, pelo Plano Diretor Municipal de Setúbal, concretizando-o.
- 2 - O Plano de Pormenor respeita o disposto nos demais instrumentos de gestão territorial em vigor na sua área de intervenção, ou em parte desta, nomeadamente o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida (POPNA).

**Artigo 5.º**  
**Vinculação**

As disposições do Plano de Pormenor são vinculativas para todas as entidades públicas e privadas, estando sujeitas à aplicação das suas disposições, sem prejuízo da aplicabilidade da demais legislação em vigor, todas as intervenções urbanísticas e arquitetónicas, suas alterações bem como os atos de controlo prévio de quaisquer operações urbanísticas.

**Artigo 6.º**  
**Conteúdo documental**

1 - O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes elementos:

- a) [C1] Regulamento;
- b) [C2] Planta de Implantação;
- c) [C3] Planta de Condicionantes - Geral;
- d) [C4] Planta de Condicionantes - Património Cultural;
- e) [C5] Planta de Condicionantes - REN.

2 - Acompanham o Plano de Pormenor os seguintes elementos:

- a) [A1] Relatório;
- b) [A2] Programa de Execução, Modelo de Redistribuição de Benefícios e Encargos e Plano de Financiamento;
- c) [A3] Planta de enquadramento, com indicação da área de intervenção e respetiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e infraestruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
- d) [A4] Extrato da Planta de Ordenamento do PDM;
- e) [A5] Extrato da Planta de Condicionantes do PDM;
- f) [A6] Extrato do Regulamento do PDM;
- g) [A7] Planta de Compromissos Urbanísticos, com indicação das operações urbanísticas com licença emitida e informações prévias favoráveis em vigor;
- h) [A8] Planta da Situação Existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- i) [A9] Planta de Infraestruturas Urbanas;
- j) [A10.1] Perfis existentes (Av. Luísa Todi);
- k) [A10.2] Perfis existentes (arruamentos secundários);
- l) [A11] Planta do Estado de Ocupação;
- m) [A12] Planta de Usos - piso térreo;
- n) [A13] Planta de Usos - pisos superiores;
- o) [A14] Planta do Número de Pisos;
- p) [A15] Planta de Valor Patrimonial Urbanístico;



- q) [A16.1] Perfis propostos (Av. Luísa Todi);
- r) [A16.2] Perfis propostos (arruamentos secundários);
- s) [A17] Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do PDM de Setúbal;
- t) [A18] Relatório/Mapas de Ruído;
- u) [A19] Ficha de Dados Estatísticos segundo modelo da Direção-Geral do Território.

## **Artigo 7.º**

### **Definições**

- 1 - Conforme os conceitos constantes no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), considera-se relevante, para efeitos do presente regulamento:
  - a) Obras de demolição: as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
  - b) Obras de reconstrução: as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas.
- 2 - Para além dos conceitos enunciados no ponto anterior consideram-se ainda, para efeitos do presente regulamento, as seguintes definições:
  - a) Área do Piso Térreo do Edifício Existente (Aee): a área de solo ocupada pelo piso térreo do Edifício Existente;
  - b) Edifício Existente (ee): o conjunto coerente de volumes edificados que têm o mesmo sistema e lógica construtivos, composição arquitetónica, acabamentos e materiais, não incluindo as construções de escassa relevância urbanística, anexas ao conjunto edificado na parcela;
  - c) Obra de consolidação: ação que tem por objetivo o restabelecimento ou reforço da capacidade de suporte estático de materiais e elementos arquitetónicos, estruturais ou não, com preferência para a utilização de técnicas e materiais do sistema construtivo original;
  - d) Obra de manutenção: ação com caráter preventivo que permite prolongar a vida do edifício, decorrente da compreensão da coerência do seu desenho e do seu correto funcionamento;
  - e) Obra de reabilitação: ação no sentido de recuperar a identidade do edifício sem colocar em causa o parcelamento e a volumetria, mas viabilizando nova(s) funcionalidade(s), sendo admissível, quando necessária, a alteração da organização espacial no interior do edifício, sem adulteração estrutural ou decorativa do existente;
  - f) Obra de renovação: ação de substituição de um edifício existente por um outro de feição nova, respeitando todos os parâmetros definidos no presente Plano;
  - g) Obra de reparação: ação geralmente necessária devido a uma manutenção deficiente face ao tempo ou inexistente e que tem por objetivo a superação de danos técnicos, implicando por vezes substituição de elementos arquitetónicos;
  - h) Obra de restauro: ação que tem por objetivo a restituição, integral ou próxima da situação original do edifício ou alterada em épocas posteriores, com obrigatoriedade para a utilização de técnicas e materiais do sistema construtivo original, visando o restabelecimento da unidade e coerência da edificação do ponto de vista da sua conceção e legibilidade primitiva, sendo

que a introdução de novos elementos de conforto e acessibilidade, designadamente instalações sanitárias, cozinhas e meios mecânicos para permitir a acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida é permitida, sem prejuízo da manutenção e salvaguarda dos valores e tipologias em presença;

- i) Parcelário: sistema planimétrico de divisão das parcelas urbanas entre si e o espaço público.

## **CAPÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### **SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 8.º**

#### **Identificação**

São identificadas as Servidões e Restrições de Utilidade Pública que incidem sobre a área de intervenção do Plano, designadamente as representadas nas respetivas Plantas de Condicionantes:

- a) Geral:
  - (i) Árvores e Arvoredos de Interesse Público
  - (ii) Zona de Proteção da Árvore de Interesse Público
  - (iii) Zona de Servidão da Via-Férrea
  - (iv) Zona de Servidão de Sinalização Marítima
- b) Património Cultural:
  - (i) Monumento de Interesse Público
  - (ii) Imóvel de Interesse Municipal
  - (iii) Zona Geral de Proteção
  - (iv) Zona Geral de Proteção (Vias de Classificação)

#### **Artigo 9.º**

#### **Regime**

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo fica condicionada às disposições que regem tais servidões ou restrições.



**SECÇÃO II**  
**PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO**

**Artigo 10.º**

**Identificação**

- 1 - Correspondem na área de intervenção a zonas de interesse arqueológico de nível 1, as áreas identificadas na Planta de Condicionantes - Património Cultural, como:
  - a) Zona Geral de Proteção;
  - b) Zona Geral de Proteção (Vias de Classificação).
- 2 - Toda a restante área do Plano é considerada zona de interesse arqueológico de nível 2.

**Artigo 11.º**

**Salvaguarda e proteção**

- 1 - Nas zonas de interesse arqueológico de nível 1 quaisquer trabalhos que impliquem a remoção ou revolvimento de solos, incluindo as ações relacionadas com a reabilitação ou renovação do edificado e a construção de infraestruturas, devem ser precedidos obrigatoriamente de plano de trabalhos arqueológicos aprovado pelo órgão competente da administração central e o licenciamento de operação urbanística ficará sujeito ao parecer da estrutura consultiva competente, devendo a realização de obras ser condicionada à prévia realização de trabalhos arqueológicos de acordo com o parecer da entidade da tutela competente para o efeito.
- 2 - Nas zonas de interesse arqueológico de nível 2, quaisquer trabalhos que impliquem a remoção ou revolvimento de solos, incluindo as ações relacionadas com a reabilitação ou renovação do edificado e a construção de infraestruturas, devem ser sempre alvo de acompanhamento arqueológico presencial, a fim de assegurar a identificação, preservação e registo de valores arqueológicos, nos termos da legislação em vigor, sem prejuízo de, caso se venham a identificar vestígios de relevância patrimonial (e sob parecer da entidade de tutela), se passe a condicionar à realização de trabalhos arqueológicos.
- 3 - Quaisquer trabalhos de demolição a efetuar na área do Plano, no âmbito da reabilitação ou renovação de edifícios existentes, deve ser alvo de acompanhamento arqueológico com vista a impedir demolições de elementos edificados culturalmente relevantes e prover a sua integração.
- 4 - Os trabalhos arqueológicos referidos nos números anteriores devem ser efetuados por um arqueólogo, ou equipa de arqueologia, credenciado(a) contratado(a) pelo promotor.
- 5 - Os resultados de todos os trabalhos arqueológicos, mencionados nos números anteriores, devem ser levados ao conhecimento da tutela no prazo de 10 dias contados a partir da constatação da existência de vestígios assinaláveis ou da conclusão dos trabalhos.



## **Artigo 12.º**

### **Achados arqueológicos fortuitos**

O aparecimento de vestígios arqueológicos em quaisquer trabalhos ou obras na área de intervenção do Plano obriga à suspensão imediata dos mesmos e à sua comunicação às entidades estatal e municipal que tutelam o bem cultural e às demais entidades competentes para a adoção de formas adequadas de proteção.

## **CAPÍTULO III RISCOS NATURAIS**

### **SECÇÃO I**

#### **"TSUNAMI", ZONAS AMEAÇADAS POR CHEIAS E SISMOS**

## **Artigo 13.º**

### **"Tsunami"**

Nas áreas sujeitas ao risco de inundação máxima provocado por efeito de eventual "tsunami" é interdita a instalação de novos equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, de reclusão e de gestão de emergência e de socorro, bem como de novos estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime jurídico de prevenção de acidentes graves que estejam obrigados por disposição legal ao dever de comunicação e à apresentação de relatório de segurança, exceto quando se demonstre, através de estudo específico, a inexistência de soluções alternativas.

## **Artigo 14.º**

### **Zonas Ameaçadas por Cheias**

1 - Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis ou zonas ameaçadas por cheias são interditos:

- a) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
- b) A realização de obras de construção nova, ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas, com exceção das previstas nos números seguintes;
- c) O aumento da impermeabilização do solo, com exceção do que resulte da admissibilidade prevista nos números seguintes;
- d) A construção de caves, ainda que destinadas a estacionamento;
- e) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, bem como de novos estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação

de um relatório de segurança, com exceção de situação em que se demonstre a inexistência de soluções alternativas e nesse caso não sendo admitida ocupação abaixo da cota de máxima cheia conhecida para o local.

- 2 - Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis, ou zonas ameaçadas por cheias é permitida a reconstrução de edifícios preexistentes, inscritos na matriz predial urbana, ainda que envolva a demolição parcial ou total da edificação preexistente, condicionada à obtenção de autorização da entidade competente sobre a utilização dos recursos hídricos afetados, bem como à observância das seguintes condições:
  - a) Seja assegurado que a área de implantação é igual ou inferior à preexistente;
  - b) Seja assegurado que a cota do piso inferior da edificação a reconstruir seja superior à cota da maior cheia conhecida no local.
- 3 - Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis ou zonas ameaçadas por cheias admite-se, excepcionalmente, a construção de novos edifícios e a ampliação de edifícios preexistentes, condicionada a pareceres vinculativos da autoridade nacional da água e da autoridade nacional de emergência e proteção civil, bem como à observância cumulativa das seguintes condições:
  - a) Seja localizada onde a vulnerabilidade e risco para pessoas e bens é comprovadamente reduzida;
  - b) A ampliação é permitida por uma única vez, não sendo autorizável o aumento da área de implantação;
  - c) Apenas se admitem novas construções quando as mesmas correspondam à substituição de edifícios preexistentes, com ou sem realocização, mantendo o mesmo valor da área de implantação.
- 4 - A ocupação decorrente do disposto no número anterior fica condicionada à apresentação de projeto onde se demonstre:
  - a) Que da obra não decorre agravamento do risco de inundação associado, conforme previsão do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de inundações, tendo em conta a magnitude e as potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;
  - b) Que os efeitos das cheias são minimizados através de sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos;
  - c) Que se prevejam medidas e soluções que assegurem a eficaz drenagem natural da água e a salvaguarda das condições de segurança de pessoas e bens;
  - d) Que sejam asseguradas soluções técnicas que impeçam a entrada das águas nos pisos habitáveis, ou utilizáveis;
  - e) Que assegurem, tecnicamente, o não agravamento da vulnerabilidade à inundação dos edifícios confinantes e da zona envolvente;
  - f) Que seja assegurada a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
  - g) No domínio hídrico deve ser salvaguardado o espaço indispensável à circulação pedonal.

- 5 - Os requerentes de operações urbanísticas a localizar nas áreas de risco como zonas inundáveis ou zonas ameaçadas por cheias, são responsáveis pela identificação da cota de cheia no local, com base em estudos hidrológicos e hidráulicos, devendo apresentar soluções técnicas que não prejudiquem terceiros e que, simultaneamente, assegurem a salvaguarda de pessoas e bens, não só ao nível do edificado, mas também de acessos, estacionamento e arranjos exteriores.
- 6 - Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis, ou zonas ameaçadas por cheias, as cotas dos pisos inferiores dos edifícios construídos, qualquer que seja a sua utilização, devem ser sempre superiores às cotas verificadas para a cheia com período de retorno de 100 anos, sendo este requisito expressamente referido no processo de licenciamento.
- 7 - Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis ou zonas ameaçadas por cheias, é permitida a implantação de infraestruturas indispensáveis, ou a realização de obras de correção hidráulica, sujeita a parecer vinculativo da autoridade competente em matéria de licenciamento da utilização dos recursos hídricos.
- 8 - As áreas delimitadas como zonas inundáveis ou zonas ameaçadas por cheias, mediante parecer vinculativo emitido pela autoridade a quem cabe o licenciamento da utilização dos recursos hídricos, podem ser utilizadas para instalação de equipamentos de recreio e lazer, devendo estes constituir estruturas ligeiras e preferencialmente amovíveis, que não impliquem a construção de edifícios.
- 9 - Até à classificação da delimitação das zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, está sujeito a parecer vinculativo da autoridade territorialmente competente em matéria de recursos hídricos, o licenciamento de todas as operações de urbanização ou de edificação, quando se localizem dentro do limite da cheia, com período de retorno de 100 anos ou até à cota da maior cheia conhecida, ou numa faixa de 100 m para cada lado da linha de água, quando se desconheça aqueles limites.
- 10 - Sempre que se verifique a coincidência entre as zonas identificadas como inundáveis, ou ameaçadas pelas cheias e as áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, no domínio hídrico ou na estrutura ecológica municipal, aplicam-se as prescrições consideradas mais restritivas.

#### **Artigo 15.º**

#### **Sismos**

- 1 - Nas zonas de perigosidade sísmica muito elevada e elevada, que se encontram devidamente cartografadas, a conceção de nova malha urbana deve garantir distâncias de segurança adequadas entre os edifícios que proporcionem a circulação de viaturas de socorro em caso de sismo.
- 2 - Deve ser garantido o completo respeito pelas normas de construção antissísmica em novas edificações em zonas identificadas como de suscetibilidade sísmica elevada e muito elevada.
- 3 - Deve ser promovida a implementação de medidas de reforço estrutural antissísmico nos processos de reabilitação urbana nos edifícios associados a funções estratégicas, vitais e

sensíveis, nomeadamente, nos afetos à rede hospitalar e de saúde, rede escolar, quartéis de bombeiros e instalações de outros agentes de proteção civil.

## SECÇÃO II ÁREAS DE RISCO POTENCIAL SIGNIFICATIVO DE INUNDAÇÕES (ARPSI)

### Artigo 15.º-A Âmbito e identificação

- 1 - A presente secção procede à integração no PPFNALT das normas do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) para a Região Hidrográfica do Sado e Mira (RH6), aplicáveis na área assinalada na Planta de Implantação, 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 da presente secção, vigoram cumulativamente com as do PPFNALT, prevalecendo as mais restritivas.
- 3 - A ARPSI a considerar compreende a classe de perigosidade Baixa/Muito Baixa.

### Artigo 15.º-B Normas gerais

Os potenciais usos nas áreas das ARPSI 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) Assegurar que a classe de risco associada à área a intervir não sobe para níveis superiores;

### **Artigo 15.º-C**

### **Novas edificações**

A execução de novas edificações deve atender ao seguinte:

- 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.
- g) 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.
- h) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- i) Não é permitida a construção de caves.

### **Artigo 15.º-D**

### **Reconstrução pós catástrofe**

A execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender às seguintes orientações:

- a) Reabilitar os espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;
- b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;



- c) Dar preferência à realocação 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.
- h) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:
  - i. Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da ARPSI;
  - ii. Caso o previsto anteriormente seja impossível, deve ser realocado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;
  - iii. No caso de ser demonstrada a impossibilidade de realocação, devem ser observadas as seguintes condicionantes:
    - a. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
    - b. Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento.
- i) 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.
- j) Assegurar que as obras construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;
- k) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;
- l) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

#### **Artigo 15.º-E**

### **Reabilitação de edifícios**

A reabilitação deve atender às seguintes orientações:

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

- b) Potenciar a transformação e ou criação de espaço de fruição pública, considerando soluções que permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e a dissipação da energia das águas;
- c) Implementar sistemas de drenagem pluvial que permitam o aproveitamento do recurso água;
- d) Renaturalizar os cursos de água artificializados recorrendo a soluções de engenharia biofísica;
- e) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação devem permanecer transitáveis à medida que as águas sobem;
- f) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação, na situação de manutenção do edificado no mesmo espaço.
- g) 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;
- h) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;
- i) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- j) 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 g), 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 15.º-F**

### **Projetos de Interesse Estratégico**

- 1 - Na categoria "Projetos de Interesse Estratégico" (PIE) incluem-se os projetos que são relevantes para o desenvolvimento económico do município, de "Potencial Interesse Nacional" (PIN), "Projeto de Investimento para Interior" (PII).
- 2 - A proposta de orientações dos PIE inclui numa primeira fase a análise do projeto através de um questionário, que não se aplica aos projetos classificados como PIN:
  - a) A caracterização do projeto deve incluir:
    - i. O objetivo da intervenção;
    - ii. Quais os benefícios expectáveis;
    - iii. Qual a área de influência;
    - iv. A formulação de uma análise Analytic Hierarchy Process (AHP);
    - v. Análise comparativa custos/benefícios e potenciais danos, face a outras localizações fora das áreas de risco;
    - vi. Avaliação do interesse estratégico do projeto com envolvimento de todas as partes interessadas;
    - vii. Demonstração de que não é viável a sua implementação fora da área inundada;
    - viii. Outras informações relevantes, considerando o nível de perigosidade da área onde se insere o projeto.

- b) Confirmado o carácter estratégico do projeto, é indispensável desenvolver um estudo hidráulico a uma escala de pormenor que conduza ao cumprimento dos princípios do PGRI em matéria de redução do risco e que demonstre que a construção não representa um agravamento do perigo a jusante ou montante da sua área de implantação;
  - c) No registo de propriedade tem de constar a referência ao risco existente e as conclusões do estudo hidráulico.
- 3 - A execução de Projetos de Interesse Estratégico deve atender às seguintes orientações:
- a) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação;
  - b) Potenciar, sempre que possível, uma rede contínua de espaços verdes, corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou 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).
  - f) 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;
  - g) Deverá ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;
  - h) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.

#### **Artigo 15.º-G**

#### **Edifícios sensíveis**

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 15.º-H**

#### **Infraestruturas territoriais**

- 1 - Para efeitos do presente 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 deve atender às seguintes orientações:
- a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;
  - b) Assegurar o contínuo fluvial, das várias componentes que caracterizam o ecossistema fluvial;
  - c) Assegurar, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas;
  - d) Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural.
  - e) 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;
  - f) 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.

## **CAPÍTULO IV RUÍDO**

### **Artigo 16.º**

#### **Ruído**

- 1 - Para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção do Plano é classificada como Zona Mista.
- 2 - As áreas de conflito serão alvo de elaboração e aplicação de plano municipal para a redução de ruído, promovido pelo município em articulação com as entidades responsáveis pelas fontes de ruído e conflitos identificados, fomentando a redução do ruído ambiente exterior ao cumprimento dos valores limite de exposição fixados no Regulamento Geral do Ruído.
- 3 - Na ausência de plano municipal para a redução de ruído, nas áreas de conflito, o licenciamento de novas construções apenas é permitido após demonstração técnica da compatibilidade da edificação e respetivos usos com os níveis sonoros exigidos na legislação em vigor.
- 4 - Se aplicável e possível, nas áreas em que se verificam níveis de ruído diurno superiores a 65 decibéis e noturno superiores a 55 decibéis devem ser adotadas as seguintes medidas corretivas dessas inconformidades com o Regulamento Geral do Ruído:
  - a) Redução da velocidade de circulação para 30 km/h;
  - b) Redução da velocidade de circulação para 40 km/h, e redução da velocidade de circulação para 30 km/h, nos troços de viragem
  - c) Repavimentação da via para um piso mais poroso (pavimento com camada de desgaste em betuminoso modificado com borracha);
  - d) Via junto às habitações exclusiva a BUS.



- 5 - As atividades de indústria, comércio e de serviços que se venham a instalar no piso térreo dos edifícios habitacionais devem cumprir com o Regulamento Geral do Ruído, no que se refere à incomodidade e não contribuir para o agravamento do ruído ambiente exterior existente.
- 6 - As atividades de indústria, comércio e de serviços que se venham a instalar junto aos edifícios habitacionais ou hoteleiros devem cumprir com o Regulamento Geral do Ruído, no que se refere aos valores limite fixados no seu Artigo 11.º e à incomodidade.

## **CAPÍTULO V**

### **REGRAS DE EDIFICABILIDADE E USO DO SOLO**

#### SECÇÃO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### **Artigo 17.º**

#### **Qualificação do solo urbano**

Na Planta de Implantação encontram-se identificadas a categoria e as subcategorias atribuídas ao solo urbano na área do Plano, conforme o definido em sede de Revisão do PDM, nomeadamente espaços centrais - centro histórico e espaços centrais - consolidados. O regime geral de usos desta categoria está regulado no artigo 116.º, enquanto as intervenções nas subcategorias que integra se encontram respetivamente reguladas pelo disposto nos artigos 117.º ao 119.º e artigo 120.º do Regulamento da Revisão do PDM.

#### **Artigo 18.º**

#### **Codificação dos quarteirões e das parcelas**

- 1 - Na Planta de Implantação encontram-se identificados os quarteirões e as parcelas da área de intervenção do Plano, para efeitos da aplicação das normas constantes do presente Regulamento.
- 2 - Para aplicação do presente Regulamento considera-se como unidade a parcela (cadastral) e não o edifício.

#### **Artigo 19.º**

#### **Projetos de obras de edificação**

- 1 - A memória descritiva e justificativa do projeto de atuação sobre os edifícios existentes deve explicitar a extensão das obras e das soluções adotadas, os materiais e sistemas construtivos em que se exprime e o destino dos espaços interiores criados, transformados e/ou mantidos.



- 2 - Todas as novas edificações ou obras de reabilitação devem respeitar as normas de construção antissísmica, bem como o disposto no regime jurídico da segurança contra incêndio em edifícios, de acordo com a legislação aplicável.
- 3 - Para os edifícios sujeitos a atuação do Grau I, nos termos definidos na Subsecção II, acresce às exigências documentais de instrução dos pedidos de informação prévia, comunicação prévia e licenciamento, previstas na legislação em vigor, os seguintes elementos:
  - a) Levantamento fotográfico a cores dos alçados principais e posteriores abrangendo os edifícios adjacentes, de logradouros e do interior de todos os compartimentos;
  - b) Planta de Implantação e Cobertura à escala 1:200 abrangendo os edifícios adjacentes, com demarcação nítida dos limites das respetivas parcelas;
  - c) Levantamento do existente, desenhado à escala 1:100, contendo:
    - (i) As plantas de todos os pisos, incluindo caves;
    - (ii) Todos os alçados, integrando os dos edifícios imediatamente adjacentes e identificando os limites do quarteirão;
    - (iii) Cortes longitudinais e transversais do edifício e logradouros, seccionando os vãos exteriores e escadas interiores e exteriores, com a representação da largura dos arruamentos e as cotas de soleira, de frisos e beirados e da cumeeira de coberturas de telhado, por referência ao arruamento;
    - (iv) Legenda de todos os espaços e respetivo quadro de áreas;
    - (v) Identificação dos sistemas de AVAC;
    - (vi) Identificação das fontes energéticas usadas e fins a que se destinam.
- 4 - As peças desenhadas dos Projetos de Arquitetura, que impliquem qualquer atuação sobre o existente, devem identificar, com recurso à utilização das cores convencionais e, cumulativamente, com apresentação, em paralelo, do edifício existente e do edifício projetado, em cada uma das peças gráficas, o seguinte:
  - a) O existente a demolir;
  - b) O existente a manter;
  - c) O existente a transformar;
  - d) Os elementos novos a introduzir e/ou a nova construção pretendida.
- 5 - A demolição parcial ou integral de edifícios, quando permitida pelo Plano de Pormenor, apenas pode ser admitida quando se encontre aprovado o projeto de alterações ou de construção de um novo edifício para o local, excetuando os casos em que é comprovado através de inspeção efetuada pelos serviços técnicos camarários competentes que a sua manutenção põe em risco a segurança de pessoas e bens.

## **Artigo 20.º**

### **Inspeção Prévia**

- 1 - Qualquer intervenção pressupõe, antes do desencadeamento do procedimento de controlo preventivo aplicável, a realização, a requerimento do interessado, de uma inspeção pela Câmara Municipal a efetuar no prazo máximo de 10 dias úteis a contar do respetivo requerimento para a aferição de limites, elementos de edifícios com valor cultural e determinação exata dos elementos edificados que constituem o Edifício Existente, para aplicação das normas do presente Regulamento.
- 2 - Da inspeção referida no número anterior resulta sempre um relatório de caracterização, que pode conter peças desenhadas, elaborado pelos Serviços Técnicos, a ser entregue ao proprietário ou interessado e que deve ser considerada no projeto final.
- 3 - Os elementos constantes do relatório referido no número anterior devem ser tidos em conta pela Câmara Municipal na apreciação final dos projetos de obras de edificação.

## **SECÇÃO II**

### **DISPOSIÇÕES SOBRE EDIFICABILIDADE E OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### ***Subsecção I***

### **Regras Aplicáveis a Todas as Atuações**

## **Artigo 21.º**

### **Tipos de usos admitidos**

- 1 - São permitidos usos compatíveis com a função habitacional.
- 2 - Não são admitidos estabelecimentos industriais de tipo 1 e 2 e usos que:
  - a) Deem lugar a ruídos, efluentes gasosos, fumos, cheiros, resíduos ou de forma geral prejudiquem as condições de salubridade urbana;
  - b) Perturbem significativamente as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga ou com inoportuno trânsito de veículos;
  - c) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão.

## **Artigo 22.º**

### **Tipos de acabamentos**

- 1 - De forma a garantir coerência na área de intervenção do Plano de Pormenor, os edifícios devem ser erigidos com recurso a materiais e tipos de revestimentos que a garantam, salvaguardando uma imagem integrada e qualificada.

- 2 - Não é permitida a colocação de estores com caixa exterior saliente e/ou portadas exteriores.

### **Artigo 23.º**

#### **Caixilharias**

- 1 - Para cada parcela o tipo de caixilharia permitido é o indicado no Quadro da Planta de Implantação, nos termos definidos no presente artigo.
- 2 - As caixilharias podem ser dos seguintes tipos:
  - a) Tipo I: Madeira, com desenho tradicional, entendendo-se como tal o desenho existente em caixilharias do edifício em questão ou em edifícios tipológica e cronologicamente similares;
  - b) Tipo II: Em alumínio termolacado, PVC ou outro material, condicionado ao desenho, expressão e cor das caixilharias originais ou de edifícios tipológica e cronologicamente similares, sujeito à aprovação municipal mediante a apresentação de desenhos de detalhe e amostra;
  - c) Tipo III: Sem condicionantes de desenho ou material, mas sempre sujeito à aprovação municipal mediante a apresentação de desenho de detalhe.
- 3 - Os tipos de caixilharias indicados no ponto anterior estão ordenados do mais restritivo ao menos restritivo.
- 4 - O tipo de caixilharia indicado no Quadro da Planta de implantação é o menos restritivo permitido, sendo sempre admissível a aplicação dos tipos de caixilhos mais restritivos em vez daquele.
- 5 - No caso em que não seja indicado no Quadro o tipo de caixilharia, deve ser mantido o tipo de caixilharia existente.

### **Artigo 24.º**

#### **Logradouros**

- 1 - Os logradouros devem ser ocupados, preferencialmente, com espaços de recreio e lazer, assegurando sempre que possível as melhores condições de permeabilidade dos solos.
- 2 - No caso de logradouros com estacionamento à superfície, devem ser aplicados pavimentos permeáveis.
- 3 - Nas atuações de Grau II e III pode ser licenciada a construção de estacionamento automóvel em estrutura edificada enterrada nas parcelas em que esta é admitida.
- 4 - O estacionamento em estrutura edificada enterrada sob o logradouro é permitido desde que seja assegurado o adequado tratamento paisagístico da superfície e a introdução de sistemas de drenagem das águas pluviais para infiltração no subsolo.

#### **Artigo 25.º**

### **Outras construções**

A manutenção de quaisquer construções que existam dentro de parcelas e que não sejam abrangidas pelo conceito de Edifício Existente fica dependente, a partir da entrada em vigor do Plano, de uma prévia verificação da respetiva legalidade urbanística e, caso estejam em situação ilegal, deverão ser objeto de legalização nos termos e nas formas que forem adequadas a cada caso ou, não sendo tal possível, de demolição.

#### **Artigo 26.º**

### **Alinhamentos**

Em qualquer atuação não é permitido a alteração do plano de fachada face ao alinhamento existente.

#### **Artigo 27.º**

### **Infraestruturas**

- 1 - Em qualquer atuação nos edifícios é obrigatória a remoção de infraestruturas das fachadas que confrontam com o espaço público, privilegiando sempre que possível a instalação de sistemas de telemetria.
- 2 - Em casos em que o disposto no número anterior não seja possível cumprir, devem ser tomadas medidas de integração daqueles elementos na fachada de forma que a sua presença fique dissimulada.

#### **Artigo 28.º**

### **Equipamentos de ar condicionado, exaustores, painéis solares e antenas**

- 1 - A instalação de equipamentos de ar condicionado, exaustores de fumos, painéis solares e antenas de telecomunicações ou de televisão em edificações deve ser realizada de modo a minimizar o seu impacto visual a partir do espaço público.
- 2 - Todos os equipamentos referidos no número anterior já existentes e que perturbem a leitura das edificações devem ser removidos.
- 3 - A instalação de equipamento de ar condicionado deve observar as seguintes normas:
  - a) No processo de licenciamento de atuações de Grau III devem ser apresentadas soluções para a correta integração arquitetónica da eventual futura instalação de equipamentos de ar condicionado;
  - b) No caso de ser previsto um sistema central de climatização ou de serem utilizados sistemas e técnicas construtivas de climatização passiva, não se aplica o disposto na alínea anterior;

- c) Só é permitida a instalação de equipamentos de ar condicionado e ventilação em edifícios existentes desde que colocados de forma a não perturbar a leitura íntegra do conjunto, ou seja, desde que não visível a partir do espaço público.
- 4 - Tendo em conta a sua considerável valia energético-ambiental, a instalação de coletores solares térmicos para produção de água quente sanitária é permitida desde que o seu impacte visual e as condições técnicas da sua instalação não comprometam os valores a preservar. A sua colocação deverá ser avaliada caso-a-caso, considerando as seguintes orientações genéricas:
- a) Apenas são permitidos sistemas do tipo "circulação forçada", eliminando assim o impacte visual dos sistemas de termossifão;
  - b) Os coletores não poderão ser instalados em vertentes: de pequena dimensão, de geometria triangular, viradas à via pública ou visíveis da mesma;
  - c) A área total de coletores não deverá ultrapassar os 10 % da área total da cobertura;
  - d) Os coletores deverão ser instalados à face da vertente, com a mesma inclinação da telha, e alinhados pela cumeeira.

#### **Artigo 29.º**

### **Emparcelamentos**

- 1 - São admitidas operações de emparcelamento para associar áreas construtivas de edifícios contíguos.
- 2 - Esta associação deve manter a matriz urbanística, designadamente os elementos que caracterizam o parcelário e a composição volumétrica existente ou original, e só pode ser funcionalmente efetuada através de vãos com largura máxima de 1,20 m.
- 3 - Excetua-se do número anterior as situações em que há aumento da altura da fachada.

#### **Artigo 30.º**

### **Resíduos Urbanos**

- 1 - Na fase de demolição de edifícios existentes devem ser adotados planos de gestão de resíduos, nomeadamente, no processo de remoção e encaminhamento de resíduos com potencial risco de conter amianto, cumprindo a legislação aplicável.
- 2 - As novas construções com usos destinados a comércio, serviços ou hotelaria, devem dispor de compartimentos para armazenagem de resíduos com ponto de descarga de águas residuais ligado à rede de esgotos.

### **Subsecção II Atuações**



### **Artigo 31.º**

#### **Tipos de atuação no edificado**

As intervenções no património urbanístico e arquitetónico existente são efetivadas através de atuações, as quais podem ser de Grau I a III, nos termos definidos nos artigos seguintes.

### **Artigo 32.º**

#### **Atuações permitidas**

A atuação permitida em cada parcela é a indicada no quadro da Planta de Implantação.

### **Artigo 33.º**

#### **Atuações de Grau I**

- 1 - As atuações de Grau I são aquelas que não se traduzem em alterações estruturais, físicas e compositivas do edifício e cujo propósito é o da sua manutenção, restauro, reparação ou reabilitação estrita.
- 2 - Apenas são permitidas neste Grau de atuação alterações volumétricas dos edifícios existentes desde que tenham como objetivo a reposição da volumetria original.
- 3 - Neste nível de atuação:
  - a) Não é permitida a destruição dos elementos construtivos, estruturais ou decorativos que caracterizam os Edifícios;
  - b) Quando o restabelecimento ou reforço da capacidade de suporte estático de materiais e elementos arquitetónicos, estruturais ou não, o exija, é admitida a sua substituição por uma réplica, com obrigatoriedade para a utilização de técnicas e materiais do sistema construtivo original;
  - c) Em caso de necessidade devidamente fundamentada em relatório técnico especializado, é admitido o reforço/consolidação estrutural com o recurso a sistemas adicionais e/ou complementares, em materiais distintos, desde que apresentem um comportamento mecânico compatível com a estrutura existente.
- 4 - Nos edifícios sujeitos a este tipo de intervenção:
  - a) A substituição de elementos cerâmicos em fachadas só é permitida em casos excecionais, quando comprovadamente a sua conservação ou restauro seja impraticável (mais de 70 % dos azulejos sejam inexistentes), preconizando-se neste caso, a substituição dos azulejos primitivos por reboco. Nos restantes casos, a reparação das fachadas azulejadas deve ser feita com recurso a réplicas dos originais;
  - b) Quando as superfícies são rebocadas, a sua substituição deve ser feita de modo a recuperar a aparência original do edifício, seja ele caiado ou pintado com pigmentação para a obtenção da cor apropriada;

- c) Não se admite a remoção de rebocos com a finalidade de tornar visíveis as alvenarias;
- d) Nos elementos decorativos, tais como, frisos, balaustradas, socos, cunhais, etc., a sua substituição ou a reparação dos elementos decorativos ou plásticos preexistentes, devem obedecer à linguagem, material e cor originais;
- e) Os vãos e respetivos caixilhos só podem ser substituídos por portas e janelas em material, cor, desenho e proporções idênticos aos originais, o mesmo se aplicando às guarnições dos vãos e aos elementos de proteção;
- f) As claraboias e similares devem ser recuperadas e mantidas na sua forma e materialidade original;
- g) A conservação, reposição ou substituição das coberturas deve ser feita mantendo forma, material, estrutura, volume, proporções e inclinações do original;
- h) É obrigatória a remoção das caixas de estores externas e estores, bem como a remoção de elementos de sistemas de exaustão e ventilação, toldos, caleiras, algeroz e tubos de queda desenquadrados, contadores de redes de abastecimento, etc., em posições visíveis a partir do espaço público, que devem mesmo ser transferidos ou substituídos por sistemas de telemetria;
- i) Nos casos em que o programa de reabilitação do edifício o justifique, ou pela necessidade de criar meios de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, é permitida a introdução de uma caixa de elevador, desde que devidamente integrada na estrutura existente, e que não seja visível do exterior;
- j) Nos casos em que se afigure viável a adaptação do edifício a um uso distinto do original, é admissível alterar a compartimentação interior, desde que seja respeitada ao máximo a tipologia caracterizadora do edifício, ou que não sejam destruídos elementos que venham a ser considerados de valor, os quais terão de ser mantidos. A introdução de cozinhas ou instalações sanitárias é sempre possível, não devendo comprometer os valores em presença;
- k) É permitida a colocação controlada de trapeiras quando o aproveitamento da cobertura existente se justifique, e desde que se integre na lógica compositiva preexistente, nos termos do disposto no n.º 8 do artigo 39.º

#### **Artigo 34.º**

### **Atuações de Grau II**

- 1 - As atuações de Grau II correspondem a intervenções de reabilitação em sentido lato, ou seja, que têm como objetivo a reutilização integrada de um edifício, a sua adaptação a usos distintos do original ou a adequação ou melhoramento das suas condições funcionais, com a possibilidade de alteração da organização espacial, embora mantendo a imagem global exterior e a sua lógica urbanística.
- 2 - Entende-se abrangida neste Grau de atuação a abertura de novos vãos desde que não altere a lógica compositiva preexistente.
- 3 - Neste nível de atuação, e para garantir os seus objetivos:



- a) É obrigatória a uniformização do material original e da cor de caixilharias e de guarnecimento dos vãos no mesmo edifício;
  - b) É obrigatória a uniformização dos revestimentos (idênticos aos primitivos) de um mesmo edifício;
  - c) Não se admitem simultaneidade de materiais de revestimentos para a mesma fachada (cerâmicos, marmorites, outros materiais sintéticos, etc.), com exceção para socos, cunhais, cornijas, beirados e frisos;
  - d) É obrigatória a remoção das caixas de estores externas e estores, bem como a remoção de elementos de sistemas de exaustão e ventilação, toldos, caleiras, algeroz e tubos de queda desenquadrados, contadores de redes de abastecimento, etc., em posições visíveis a partir do espaço público, que deverão mesmo ser transferidos ou substituídos por sistemas de telemetria.
- 4 - Nos edifícios sujeitos a este grau de atuação admitem-se intervenções profundas no interior dos edifícios sem que, contudo, possam ser eliminados os elementos, designadamente paredes e coberturas, que concretizam o parcelário existente.
- 5 - Excepcionalmente, e apenas quando a configuração do edifício o justifique, poderá ser admissível o recurso à abertura de pátios interiores ou saguões (consoante a dimensão do edifício) confinantes com o interior dos respetivos quarteirões no sentido de criar melhores condições de habitabilidade, nomeadamente de iluminação e ventilação dos edifícios.
- 6 - As atuações de Grau II subdividem-se em:
- a) Atuações de Grau II.1: quando não é permitida a alteração da área de construção ou da volumetria, devendo ser mantidas a altura da edificação, a altura da fachada e o tipo de coberturas. Excepcionalmente, em casos devidamente justificados em função do aproveitamento de sótão, poderão ser admitidos ligeiros acertos na altura da cumeeira e nas pendentes das coberturas, desde que seja mantida a sua forma e características originais;
  - b) Atuações de Grau II.2: quando é admitida alteração da área de construção ou de volumetria, desde que mantendo o sistema de proporções, relação de cheios e vazios e sistema construtivo, traduzindo-se em alterações estruturais do edifício, ao nível de volumetria, altura da fachada e da edificação, número de pisos, correção das proporções da(s) fachada(s), demolição de elementos dissonantes, etc., conforme os parâmetros urbanísticos definidos nos quadros constantes na Planta de implantação.

### **Artigo 35.º**

#### **Atuações de Grau III**

- 1 - As atuações de Grau III correspondem a intervenções em edifícios que apresentam elementos e características que perturbam a unidade e coerência formal próprias, ou do conjunto urbano em que estão inseridos, devendo, por isso, ser substituídos por outros.
- 2 - As novas edificações previstas no número anterior têm de cumprir os parâmetros urbanísticos e estéticos definidos na Planta de implantação e nas normas do presente regulamento.

- 3 - Sem prejuízo dos números anteriores, podem ser aproveitados elementos do edifício existente, desde que as alterações sejam suficientemente profundas para que não persista qualquer identificação entre o edifício existente e o novo.

#### **Artigo 36.º**

### **Elementos dissonantes a remover ou integrar**

Os elementos ou volumes construídos identificados na Planta de Implantação e nos Perfis - Tipo de Atuação como dissonantes, deverão ser alvo de verificação da respetiva legalidade urbanística. Se a mesma se comprovar, deverão estes elementos ou volumes construídos ser, sempre que possível, alvo de alteração com vista a uma maior integração com o edifício original. Caso contrário, deverão os mesmos ser demolidos no âmbito da intervenção que for programada para o edifício.

#### **Artigo 37.º**

### **Outras regras para atuações**

- 1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 33.º, nas parcelas em que a atuação permitida é a de Grau II.1 é admitida uma atuação de Grau I, desde que seja com a intenção de repor a composição volumétrica original do conjunto edificado.
- 2 - Em atuações de Grau I e II, é sempre obrigatória a correção e/ou remoção de elementos adulterados, como sejam as caixilharias, persianas, equipamentos de AVAC, toldos, anúncios ou quaisquer outros elementos que não sejam originais.
- 3 - Em intervenções de Grau II, a composição de fachadas deve sempre respeitar as relações compositivas predominantes de horizontalidade e/ou verticalidade do Edifício Existente ou dos adjacentes, designadamente a métrica e proporção dos vãos.
- 4 - Em intervenções de Grau II.2 e III, os parâmetros urbanísticos são impostos no Quadro da Planta de implantação.
- 5 - Não são permitidos pisos recuados ou avançados.
- 6 - Em atuações de Grau III são permitidas varandas em fachadas que façam frente para vias com passeios, desde que não sejam envidraçadas e tenham um balanço inferior ou igual a metade da largura do passeio, nunca excedendo os 0,70 m em relação ao plano da fachada.

#### **Artigo 38.º**

### **Pisos em cave**

- 1 - A construção de pisos abaixo da cota de soleira, em parcelas onde esta é admitida, só é permitida desde que exclusivamente para funções não habitacionais, designadamente arrumos, zonas técnicas e estacionamento, ou equipamentos e serviços inseridos em empreendimentos



turísticos, como sejam, por exemplo, SPA, ginásios, salas de reuniões, balneários e vestiários do pessoal.

- 2 - Apenas é admitida a construção de estacionamento em cave quando a parcela em que esta é admitida totalize uma área superior a 150 m<sup>2</sup>.
- 3 - Para efeitos dos números anteriores, a área de parcela considerada pode ser resultado de emparcelamento de várias parcelas contíguas.
- 4 - A abertura de vãos de acesso a estacionamento em cave só é permitida se a mesma não comprometer a harmonia da composição da fachada.

### **Artigo 39.º**

#### **Coberturas**

- 1 - Nas atuações de Grau III e nos Novos Edifícios são admitidas coberturas planas e/ ou inclinadas.
- 2 - Nas atuações de Grau I e II.1, nas quais não seja preconizada nenhuma alteração formal, a cobertura existente ou original deve ser mantida ou reproduzida com pendente e tipo de telha semelhante à original, cerâmica e de cor natural.
- 3 - Não sendo possível aferir qual o tipo de telha original esta deve ser de tipo canudo.
- 4 - Em atuações de Grau II.2, deve também ser mantido o tipo de cobertura do edifício.
- 5 - Não é permitida a elevação de uma cobertura plana da edificação em nenhuma das fachadas em mais de 30 cm acima da face superior da última laje.
- 6 - Não é permitida a elevação do beirado de uma cobertura inclinada da edificação em nenhuma das fachadas em mais de 30 cm acima da face superior da última laje.
- 7 - Não é admitida a construção de coberturas amansardadas nem pisos recuados em edifícios, sem prejuízo dos pontos 2 e 4 do presente artigo;
- 8 - Só é permitida a criação de trapeiras na cobertura nas seguintes condições:
  - a) A dimensão e configuração das janelas a criar em trapeiras devem ser cuidadosamente projetadas, considerando alinhamentos com os vãos existentes nas fachadas correspondentes às tipologias mais características;
  - b) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, o alçado destes vãos deverá apresentar um desenvolvimento tradicionalmente vertical;
  - c) O seu alinhamento deverá ficar sempre recolhido em relação ao plano da fachada, nunca interrompendo o beiral do telhado ou a platibanda, consoante o caso.

### **Artigo 40.º**

#### **Outras regras**

- 1 - Nos casos de edifícios que confrontam com duas ruas de cotas diferentes, para aplicação do presente Plano e para efeitos de contabilização do número de pisos, a cota de soleira considerada é a do piso mais abaixo, sem prejuízo de regras específicas constantes na Planta de Implantação.



- 2 - Em situações em que a atuação permitida é a de Grau I, mas o edifício encontra-se em mau estado de conservação ou em ruína, tornando impossível essa atuação, deve proceder-se a uma inspeção para verificação dessa condição, da qual tem de resultar um relatório detalhado que identifique as intervenções a efetuar.
- 3 - Quando, nos termos do número anterior for comprovada a impossibilidade da atuação de Grau I, esta passa a ser de Grau II.1.
- 4 - Não é permitido envidraçar varandas em edifícios sujeitos a atuações de qualquer Grau.
- 5 - Em situações em que a atuação permitida é de Grau I ou II.1:
  - a) Devem ser mantidos a volumetria, recuo do plano de fachada e altura da edificação e da fachada originais;
  - b) O cromatismo e revestimentos exteriores das edificações devem ser em textura e cor semelhantes ao original, sendo que:
    - (i) Os materiais de revestimentos para fachadas apenas podem ser em reboco, pétreos ou cerâmicos com exceção para o tijolo com face à vista;
    - (ii) O reboco não pode ser texturado e os pétreos e cerâmicos nunca podem ser de acabamento brilhante, polido ou escassilhado.

#### **Artigo 41.º**

### **Estacionamento**

- 1 - Aplicam-se os parâmetros constantes no quadro seguinte nas atuações de Grau II.2 e Grau III, em parcelas com áreas superiores a 150 m<sup>2</sup>:

Parâmetros de Dotação de Estacionamento

(ver documento original)

- 2 - Excetuam-se do número anterior as seguintes situações:
  - a) As intervenções em edifícios classificados ou quando a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as suas características arquitetónicas;
  - b) Os casos da instalação de empreendimentos turísticos, podendo ser aplicada a parcial dispensa do cumprimento da dotação de estacionamento para valores inferiores à dotação estabelecida na legislação do turismo, dispensa apenas atribuída pelo Turismo de Portugal, IP, nos termos da legislação aplicável;
  - c) As restantes atuações (Grau I, Grau II.1 e Grau II.2 e Grau III) em parcelas com áreas inferiores a 150 m<sup>2</sup>, sem prejuízo da legislação aplicável, nomeadamente no caso da instalação de empreendimentos turísticos;
  - d) Edifícios a construir em locais sem possibilidades de acesso a viaturas seja pelas características do arruamento ou por razões de tráfego;

- e) Quando se verifique mudanças de uso residencial para outro uso no piso térreo e não seja possível a dotação do estacionamento resultante da aplicação dos parâmetros constantes do quadro integrado neste artigo;
- f) Quando comprovada a impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica e económica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos ou comprometimento da segurança de edificações envolventes ou das características da malha urbana existente.

## **CAPÍTULO VI ESPAÇO PÚBLICO**

### **Artigo 42.º**

#### **Identificação**

- 1 - O Espaço Público a que se refere o presente Capítulo é constituído pelo conjunto de arruamentos, largos e praças que compõem a área do Plano de Pormenor.
- 2 - O Espaço Público é destinado a circulação pedonal, ciclável e automóvel, ainda que condicionada, e também a zonas de estadia e lazer.

### **Artigo 43.º**

#### **Norma geral**

- 1 - Em qualquer intervenção em espaços públicos:
  - a) Devem ser utilizados materiais e mobiliário urbano resistentes e adequados ao fim a que se destinam, de forma a garantir a sua durabilidade e conforto;
  - b) Devem ser utilizados materiais e elementos de mobiliário urbano que não prejudiquem a estética e a leitura do espaço urbano;
  - c) Deve ser privilegiada a utilização de contentores de resíduos sólidos urbanos e ecopontos enterrados, em especial em praças e largos;
  - d) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, admitem-se outro tipo de contentores, desde que não perturbem a leitura do espaço urbano e não obstruam a circulação.
- 2 - Todos os espaços públicos devem ser objeto de projeto específico de execução, respeitando todas as regras de acessibilidade impostas pela legislação aplicável, sempre que possível.
- 3 - Devem ser adotadas medidas na gestão dos resíduos, tendo em conta os princípios da reutilização e valorização.
- 4 - Devem ser adotadas medidas que garantam a higiene dos locais e contentores de deposição de resíduos.



#### **Artigo 44.º**

### **Ocupação do espaço público**

- 1 - Só são permitidos elementos de sombreamento instalados na fachada dos edifícios que confrontem com o espaço público, desde que:
  - a) Não sejam contínuos, isto é, sejam colocados vão a vão;
  - b) Sejam passíveis de ser recolhidos.
- 2 - Sem prejuízo do número anterior, a ocupação do espaço público deve obedecer às normas constantes do Regulamento de Ocupação da Via Pública do Município de Setúbal em vigor e restante regulamentação aplicável.

#### **Artigo 45.º**

### **Infraestruturas e Equipamentos**

- 1 - Dependem de prévia aprovação do respetivo projeto os elementos a instalar nos espaços públicos, designadamente os postos de transformação, os armários elétricos de distribuição e os de sinal TV por cabo, os candeeiros de iluminação pública, as cabinas telefónicas, as caixas de derivação e bocas-de-incêndio e as tampas de caixas de visita e de passagem.
- 2 - Não é permitida a colocação à vista de tubagem ou cabos de infraestruturas.
- 3 - Em áreas onde existam redes de Baixa Tensão e Média Tensão, terão de ser respeitadas as condições de segurança regulamentares nos termos da legislação em vigor, assim como as normas e recomendações das entidades competentes.
- 4 - A alteração de utilização de áreas abrangidas pelo Plano de Pormenor poderá conduzir à necessidade de desenvolver Projeto de Serviço Público que contemple as redes de Baixa Tensão, Média Tensão, Iluminação Pública e Postos de Transformação de Serviço Público.

#### **Artigo 46.º**

### **Publicidade**

A colocação e o licenciamento de publicidade obedecem ao disposto no Regulamento de Publicidade do Município de Setúbal e restante regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO VII EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO**



**Artigo 47.º**

**Perequação**

A perequação é realizada de forma indireta, por via do pagamento das taxas previstas no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal.

**CAPÍTULO VIII  
DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 48.º**

**Vigência**

Na área de abrangência do presente Plano de Pormenor, as normas dele constantes prevalecem sobre as do Plano Diretor Municipal.

**Artigo 49.º**

**Direitos adquiridos**

As disposições constantes no presente Plano de Pormenor não põem em causa direitos adquiridos à data da entrada em vigor do mesmo.

**Artigo 50.º**

**Entrada em vigor**

O presente Plano de Pormenor entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

(ver documento original)

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT

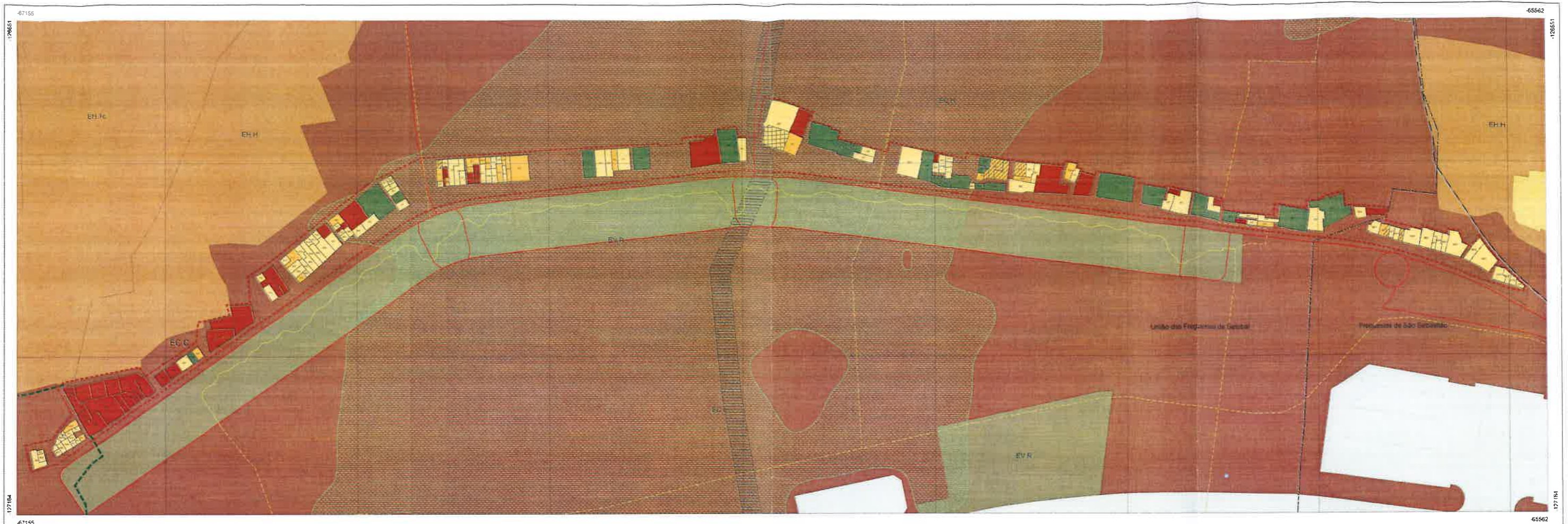
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

63732 - [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_63732\\_1512\\_C2\\_Implant.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_63732_1512_C2_Implant.jpg)

63735 - [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_63735\\_1512\\_C3\\_Cond.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_63735_1512_C3_Cond.jpg)

63736 - [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_63736\\_1512\\_C5\\_CondREN.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_63736_1512_C5_CondREN.jpg)

63737 - [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_63737\\_1512\\_C4\\_Patrim.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_63737_1512_C4_Patrim.jpg)



Parcela	Tipologia	Superfície	Área	Altura máxima	Observações
<b>Quartelão A</b>					
A01	Grav II.1	120,00	120,00	10,00	
A02	Grav II.1	120,00	120,00	10,00	
A03	Grav II.1	120,00	120,00	10,00	
<b>Quartelão B</b>					
B01	Grav II.2	150,00	150,00	12,00	
B02	Grav II.2	150,00	150,00	12,00	
B03	Grav II.2	150,00	150,00	12,00	
<b>Quartelão C</b>					
C01	Grav III	200,00	200,00	15,00	
C02	Grav III	200,00	200,00	15,00	
C03	Grav III	200,00	200,00	15,00	
<b>Quartelão D</b>					
D01	Grav III.1	180,00	180,00	14,00	
D02	Grav III.1	180,00	180,00	14,00	
<b>Quartelão E</b>					
E01	Grav III.2	160,00	160,00	13,00	
E02	Grav III.2	160,00	160,00	13,00	
<b>Quartelão F</b>					
F01	Grav III.3	140,00	140,00	12,00	
F02	Grav III.3	140,00	140,00	12,00	
<b>Quartelão G</b>					
G01	Grav III.4	120,00	120,00	10,00	
G02	Grav III.4	120,00	120,00	10,00	

Parcela	Tipologia	Superfície	Área	Altura máxima	Observações
<b>Quartelão H</b>					
H01	Grav III.5	100,00	100,00	8,00	
H02	Grav III.5	100,00	100,00	8,00	
<b>Quartelão I</b>					
I01	Grav III.6	80,00	80,00	6,00	
I02	Grav III.6	80,00	80,00	6,00	
<b>Quartelão J</b>					
J01	Grav III.7	60,00	60,00	4,00	
J02	Grav III.7	60,00	60,00	4,00	
<b>Quartelão K</b>					
K01	Grav III.8	40,00	40,00	2,00	
K02	Grav III.8	40,00	40,00	2,00	
<b>Quartelão L</b>					
L01	Grav III.9	20,00	20,00	1,00	
L02	Grav III.9	20,00	20,00	1,00	

Parcela	Tipologia	Superfície	Área	Altura máxima	Observações
<b>Quartelão M</b>					
M01	Grav III.10	10,00	10,00	0,50	
M02	Grav III.10	10,00	10,00	0,50	
<b>Quartelão N</b>					
N01	Grav III.11	5,00	5,00	0,25	
N02	Grav III.11	5,00	5,00	0,25	
<b>Quartelão O</b>					
O01	Grav III.12	2,00	2,00	0,10	
O02	Grav III.12	2,00	2,00	0,10	
<b>Quartelão P</b>					
P01	Grav III.13	1,00	1,00	0,05	
P02	Grav III.13	1,00	1,00	0,05	
<b>Quartelão Q</b>					
Q01	Grav III.14	0,50	0,50	0,025	
Q02	Grav III.14	0,50	0,50	0,025	
<b>Quartelão R</b>					
R01	Grav III.15	0,25	0,25	0,0125	
R02	Grav III.15	0,25	0,25	0,0125	
<b>Quartelão S</b>					
S01	Grav III.16	0,125	0,125	0,00625	
S02	Grav III.16	0,125	0,125	0,00625	

Parcela	Tipologia	Superfície	Área	Altura máxima	Observações
<b>Quartelão T</b>					
T01	Grav III.17	0,0625	0,0625	0,003125	
T02	Grav III.17	0,0625	0,0625	0,003125	
<b>Quartelão U</b>					
U01	Grav III.18	0,03125	0,03125	0,0015625	
U02	Grav III.18	0,03125	0,03125	0,0015625	
<b>Quartelão V</b>					
V01	Grav III.19	0,015625	0,015625	0,00078125	
V02	Grav III.19	0,015625	0,015625	0,00078125	
<b>Quartelão W</b>					
W01	Grav III.20	0,0078125	0,0078125	0,000390625	
W02	Grav III.20	0,0078125	0,0078125	0,000390625	
<b>Quartelão X</b>					
X01	Grav III.21	0,00390625	0,00390625	0,0001953125	
X02	Grav III.21	0,00390625	0,00390625	0,0001953125	
<b>Quartelão Y</b>					
Y01	Grav III.22	0,001953125	0,001953125	0,00009765625	
Y02	Grav III.22	0,001953125	0,001953125	0,00009765625	
<b>Quartelão Z</b>					
Z01	Grav III.23	0,0009765625	0,0009765625	0,000048828125	
Z02	Grav III.23	0,0009765625	0,0009765625	0,000048828125	
<b>Quartelão AA</b>					
AA01	Grav III.24	0,00048828125	0,00048828125	0,0000244140625	
AA02	Grav III.24	0,00048828125	0,00048828125	0,0000244140625	
<b>Quartelão BB</b>					
BB01	Grav III.25	0,000244140625	0,000244140625	0,00001220703125	
BB02	Grav III.25	0,000244140625	0,000244140625	0,00001220703125	
<b>Quartelão CC</b>					
CC01	Grav III.26	0,0001220703125	0,0001220703125	0,000006103515625	
CC02	Grav III.26	0,0001220703125	0,0001220703125	0,000006103515625	

A - Área de implantação  
 Ac - Área de construção  
 S - Cota de soleira  
 P - Número máximo de pisos  
 Ap - Área da parcela  
 Alt - Área do edifício existente  
 Hf Xxx - Altura da fachada do edifício existente na parcela Xxx

A01 Identificação de Parcela  
 Limite da Parcela  
 Área de Intervenção do Plano  
 Limite de Freguesia - CAOP2024  
 Área a integrar no Domínio Público

**Classificação e Qualificação do Solo**  
 Espaços Centrais - Centro Histórico  
 Espaços Centrais Consolidados  
 Espaços Canal  
 Espaço Canal - Caneiros

Grav I  
 Grav II.1  
 Grav II.2  
 Grav III  
 Diástronante (Reintover/Ingragar)

**Infraestruturas de transportes**  
 Rede de mobilidade suave prevista  
 Rede rodoviária distribuidora

**Área de Risco Potencial Significativo de Inundação**  
 (Classe de Perigosidade)  
 Baixo - Muito Baixo

SETURAL  
 Câmara Municipal de Setúbal  
 Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luisa Todi  
 Alteração por Adaptação  
 Planta de Implantação  
 Maio 2025 1:2 000 [C2]

Documento aprovado em reunião de Câmara Municipal de Setúbal, em 15 de Maio de 2025, com o seguinte teor: "Aprovado o Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luisa Todi, com a alteração por adaptação, em conformidade com o disposto no Regulamento Geral do Ordenamento do Território, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 151/2014, de 10 de Outubro, e com o Regulamento de Execução do Regulamento Geral do Ordenamento do Território, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 152/2014, de 10 de Outubro, e com o Regulamento de Execução do Regulamento Geral do Ordenamento do Território, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 153/2014, de 10 de Outubro."

Assinatura: [Assinatura]



# PLANO DE PORMENOR DA FRENTE NORTE DA AVENIDA LUÍSA TODT

**[A1] RELATÓRIO**  
Câmara Municipal de Setúbal  
Junho 2025

Alteração por Adaptação do PPFNALT



## Índice

1. Enquadramento geral e objetivos do Plano.....	1
2. Enquadramento histórico e territorial.....	8
3. Metodologia de trabalho seguida nos estudos de caracterização.....	11
4. Restrições de utilidade pública – REN.....	14
5. Áreas sujeitas a riscos naturais, mistos e tecnológicos.....	16
6. Princípios de atuação do Plano.....	18

## 1. Enquadramento geral e objetivos do Plano

### Antecedentes/ Etapas preparatórias da elaboração do Plano

Em reunião realizada a 05/08/2009, sob proposta n.º 277/2009/DURB/DIPU, a Câmara Municipal de Setúbal [CMS] decidiu, através da Deliberação n.º 586/09, proceder à elaboração do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi (adiante designado também por Plano, PPFNALT ou PP), correspondente à área de 6,55 ha, na atual Proposta de Plano.

Desta primeira etapa, destacam-se as seguintes opções processuais:

- Propôs-se não sujeitar o Plano de Pormenor a Avaliação Ambiental Estratégica, de acordo com o disposto no n.º 6 do art.º 3.º do Decreto-Lei 232/2007, de 15 de junho e respetivo anexo ao referido Decreto-Lei, entendendo-se que o mesmo não seria suscetível de produzir quaisquer efeitos significativos no ambiente. Em síntese, este Plano não afeta de modo direto ou indireto áreas sensíveis ou abrangidas por condicionantes, estando ou não as mesmas legal e formalmente instituídas.
- De acordo com o definido no art.º 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJIGT], propôs-se a concessão de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões a considerar no âmbito do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor. Até à conclusão do período definido não foram registados contributos neste âmbito.
- Ainda de acordo com o RJIGT, no seu art.º 86.º, o acompanhamento da elaboração dos planos de pormenor é facultativo, tendo a Câmara Municipal decidido não submeter o Plano a acompanhamento da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo [CCDRLVT].
- Propôs-se o contrato para planeamento entre o Município de Setúbal e as sociedades Carlos Costa Construções S.A. e Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Costa Azul CRL, celebrado no dia 11/08/2009.

A decisão de elaboração do Plano foi publicada através do Aviso n.º 15981/2009 no Diário da República, 2.ª série, n.º 177, de 11 de setembro de 2009.

### Elaboração da Proposta de Plano

O presente documento visa fundamentar a Proposta de Plano, através de uma descrição sintética da metodologia adotada. Na essência, seguiu-se uma metodologia previamente definida, que passou pela elaboração, discussão e validação de documentos prévios em patamares evolutivos, e que (não obstante o plano não ter sido sujeito a acompanhamento) a determinada altura do processo considerou-se pertinente a recolha de consistentes opiniões/ pareceres junto da Direção Geral de Património Cultural [DGPC], da CCDRLVT e da Administração da Região Hidrográfica do Alentejo [ARH].

Pese embora o facto de a elaboração da proposta metodológica e da primeira proposta preliminar terem sido feitas por uma equipa externa contratada para o efeito, as decisões sobre o que aqui se apresenta foram sempre tomadas através da geração de consensos entre a mesma e o conjunto de técnicos e decisores do Município de Setúbal constituído com esta finalidade.

A atual Proposta de Plano resulta da constatação da necessidade de reformulação de alguns aspetos da primeira proposta, incluindo todos os seus elementos instrutórios, os quais (à exceção do *Estudo*



*Acústico – Mapas de Ruído* e da cartografia de base) foram inteiramente elaborados por uma equipa interna à Câmara Municipal. Por tal razão e como não poderia deixar de ser, a presente proposta corresponde aos desejos e expectativas do Município de Setúbal.

Assim, os elementos da Equipa Técnica constituída para a elaboração do Plano são os que constam do quadro seguinte:

### Constituição da Equipa Técnica

ÁREA FUNCIONAL	NOME	FORMAÇÃO	ESPECIALIDADE
Coordenação Geral	Vasco Raminhas da Silva	Geógrafo Urbanista	Urbanismo/ Planeamento Territorial
Coordenação Executiva	Alexandra Marques Isabel Pratas	Arquiteta Urbanista Arquiteta Urbanista	Urbanismo/ Planeamento e Gestão Urbana
Urbanismo/ Planeamento	Alexandra Marques Isabel Pratas Catarina Palma	Arquiteta Urbanista Arquiteta Urbanista Arquiteta Urbanista	Urbanismo/ Planeamento e Gestão Urbana
Paisagismo/ Ambiente	Carla Curto	Arquiteta Paisagista	Arquitetura Paisagística
Mobilidade/ Tráfego/ Infraestruturas Gerais	Ana Tiago	Engenheira Civil	Mobilidade, Transportes, Rede Viária e Infraestruturas Gerais
Sócio-Economia	Vasco Raminhas da Silva	Geógrafo Urbanista	Estudos Socioeconómicos
Enquadramento Jurídico	Luís Franco	Jurista	Análise e Regulamentação Jurídica
Sistema de Informação Geográfica	Ana Martins	Engenheira Informática	Sistema de Informação Geográfica/ Cartografia
Mapas de Ruído	CERTIPROJECTO - Arquitectos e Engenheiros Consultores, Lda.	Técnico Responsável: Eng.º Jorge Cardoso (DFA em Engenharia Acústica) Direção Técnica: Eng.º Fernando Palma Ruivo (Especialista em Acústica pela Ordem dos Engenheiros) Colaboração: Dr.ª Marta Antão (Geógrafa), Eng.º Luís Lobo	Estudo Acústico – Mapas de Ruído
Cartografia de Base	Infoportugal, S.A.	Cartografia numérica à escala 1: 2000 da cidade de Setúbal	

Trata-se de um plano de pormenor elaborado de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. É, por conseguinte, essencialmente um instrumento de planeamento e gestão urbanística, obviamente adaptado à realidade local, aliás em concordância com o que foi previamente fixado nos correspondentes *Termos de Referência*.

Tem como principais escopos a viabilização integrada de ações de iniciativa privada e servir como base ao desenvolvimento de estratégias de gestão que, também de forma integrada, possam alavancar processos de regeneração. Ou seja, pese embora a ausência de um programa de intervenções, este Plano foi elaborado com o pressuposto de o Município a breve trecho vir a encetar ações de execução nele enquadráveis, mas não por ele rigidamente estabelecidas.

### **Apreciação da Proposta de Plano/ Conferência Procedimental e Concertação**

No dia 12/08/2019, ao abrigo do art.º 86.º do RJIGT, realizou-se a Conferência Procedimental [CP] da Proposta de Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi.

Na reunião, presidida pela CCDRLVT, estiveram representadas, para além da CMS, convidada a estar presente, as entidades seguintes: Direcção-Geral do Território [DGT], Electricidade de Portugal [EDP], Autoridade Marítima Nacional [AMN], Laboratório Nacional de Energia e Geologia [LNEG], Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil [ANEPC] e Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo [ARSLVT].

Sem prejuízo da ausência na referida reunião pronunciaram-se ainda em sede de Conferência Procedimental, através da emissão de parecer, as entidades que se seguem: Turismo de Portugal [TP], Agência Portuguesa do Ambiente [APA], Sociedade de Distribuição de Gás Natural, S.A. [Setgás], Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas [ICNF] e Autoridade Nacional de Comunicações [ANACOM].

Foram ainda convocadas as seguintes entidades: Direcção-Geral das Atividades Económicas [DGAE], que rejeitou o pedido de nomeação; DGPC e Infraestruturas de Portugal [IP], que ao não manifestarem a sua posição até à data de realização da CP, se considerou nada terem a opor à Proposta de Plano.

De acordo com a Ata elaborada, considerou-se globalmente que o Plano não apresentava ainda condições de ser submetido a Discussão Pública, seguindo-se a fase de Concertação. Não se tendo manifestado nenhuma entidade com parecer desfavorável, procedeu-se à análise e ponderação dos pareceres de teor favorável condicionado, emitidos no âmbito da CP.

A 13/05/2020, ao abrigo do art.º 87.º do RJIGT, realizou-se, através de videoconferência, a reunião de concertação entre a CMS e a CCDRLVT. Conforme pode ser verificado na respetiva Ata, a CMS comprometeu-se a introduzir as alterações decorrentes da reunião e as decorrentes das posições das diferentes entidades que emitiram pareceres no âmbito da CP.

O resultado deste procedimento pode ser consultado de forma mais detalhada na *Análise e ponderação de pareceres emitidos no âmbito da Conferência Procedimental e Concertação*. Para o designado documento foram produzidos quadros síntese por entidade, onde se expõem os excertos com os aspetos significativos da posição dessa entidade face à Proposta de Plano apresentada, se apresentam os devidos esclarecimentos da CMS e se identificam as alterações introduzidas na versão final da Proposta de Plano.

### **Período de Discussão Pública**

A versão da Proposta de Plano submetida a Discussão Pública resulta das soluções encontradas na sequência dos procedimentos anteriormente mencionados. Assim, na sua reunião de 17/03/2021, a CMS, através da Deliberação n.º 80/2021 aprovada por unanimidade, determinou proceder à abertura do período de Discussão Pública do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi.

Com a publicação do Aviso n.º 8202/2021, de 25/03/2021, no Diário da República, 2.ª série, n.º 85, de 3 de maio de 2021, e da afixação de Edital de idêntico teor nos Paços do Município e nas sedes das Juntas de Freguesia do Concelho de Setúbal, referente à abertura do período de Discussão Pública do PP, estabeleceu-se a contagem oficial dessa fase, a decorrer num prazo de 20 dias úteis, até dia 8 de junho de 2021. nos termos do artigo 89.º do RJIGT.



Complementarmente, foi efetuada a divulgação dessa fase através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial [PCGT], da comunicação social e do sítio oficial do Município de Setúbal na Internet (<https://www.mun-ctubal.pt/>).

Nestes suportes constaram informações essenciais à publicitação do procedimento, relacionadas com, nomeadamente, o período de discussão, a forma como os interessados poderiam apresentar as suas reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, a sessão pública a realizar e os locais onde se encontraria disponível a proposta de Plano para consulta.

A CMS realizou também uma sessão pública para apresentar à população a proposta do Plano de Pormenor, no âmbito da fase de Discussão Pública do documento, bem como para esclarecer dúvidas e recolher contributos. A sessão, iniciada às 18h30 do dia 02/06/2021, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, contou com a presença de elementos do executivo municipal e da equipa técnica responsável pela elaboração do Plano.

Os documentos da Proposta de Plano, incluindo todos os elementos instrutórios, constituintes e de acompanhamento, estiveram disponíveis para consulta na PCGT e no sítio oficial da CMS (<https://www.mun-ctubal.pt/>), em formato digital, e no Atendimento da Divisão Técnico-administrativa do Departamento de Urbanismo, localizado no Edifício Ciprestes, em formato analógico.

Os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações, sugestões e/ou pedidos de esclarecimento através de formulário digital disponibilizado na referida página da Internet, bem como, através de documento analógico, disponibilizado no local acima referido para consulta da proposta de Plano.

No decurso da fase de Discussão Pública da Proposta de Plano, foram registadas 3 participações, todas submetidas através do formulário disponibilizado no sítio oficial da CMS. Concluído o período definido, foram, então, analisados esses contributos e ponderada a possível inclusão das sugestões indicadas nesse processo nos documentos que constituem e acompanham o Plano, cujos resultados se apresentam no *Relatório de Ponderação da Discussão Pública*.

A metodologia escolhida para o tratamento dos dados fornecidos consistiu no desenvolvimento de Fichas de Ponderação [FP] individualizadas. Foram, assim, elaboradas 3 FP, correspondentes às 3 participações contabilizadas. Ponderadas as implicações que cada uma das reclamações, observações ou sugestões apresentadas teria na proposta de ocupação desta área do território municipal, desenvolvida e concretizada em detalhe no PPFNALT, procedeu-se ao processo de tomada de decisão.

Assim, concluída a ponderação aos contributos recebidos, foram consideradas na totalidade as reclamações apresentadas em 2 das 3 participações em apreço, dando origem a alterações ao *Regulamento* da Proposta de Plano.

### **Processo de delimitação municipal da Reserva Ecológica Nacional**

Paralelamente a este procedimento, no âmbito do processo de delimitação municipal da Reserva Ecológica Nacional [REN], o Município de Setúbal reuniu com a CCDRLVT, a 31/08/2020, para discutir a possibilidade de exclusão da REN das Zonas Ameaçadas por Cheias [ZAC], tendo sido aceite que o Município propusesse, nomeadamente, a exclusão da REN da área abrangida por ZAC na área de intervenção do PPFNALT, que está totalmente integrada no Centro Histórico da cidade de Setúbal.



A 7 de abril de 2021, a CMS aprovou a sua Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal [PDM] de Setúbal, o Relatório Ambiental e o respetivo Relatório de Ponderação da Discussão Pública, através da Deliberação n.º 97/2021, para efeitos de realização da Conferência Decisória da REN do Município de Setúbal, nos termos do disposto no n.º 6 do art.º 11.º do DL 166/2008, de 22 de agosto, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto.

A Conferência Decisória da REN do Município de Setúbal realizou-se nos dias 16 e 29 de abril de 2021, 12 e 24 de maio de 2021 e 9 de junho de 2021. Da conferência realizada resultaram algumas alterações às propostas de exclusão da REN apresentadas pelo Município de Setúbal e, consequentemente alguns ajustamentos pontuais, nomeadamente ao Regulamento da Proposta de Revisão do PDM.

Nesta sequência, foi excluída da REN a área abrangida por ZAC na área de intervenção do PPFNALT, e, tendo sido já aplicada no Plano a normativa da Revisão do PDM de Setúbal, foram incorporadas no Regulamento do PP as últimas alterações ao seu conteúdo, resultantes da referida conferência, com o aval da CCDRLVT, Agência Portuguesa do Ambiente [APA]/ARH Alentejo e Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil.

### **Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial de hierarquia superior**

A área de intervenção do Plano encontra-se abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa [PROT-AML], ratificado pela RCM n.º 68/2002, publicado no Diário da República n.º 264, I Série-B, de 8 de abril.

Em conformidade com as orientações definidas neste Instrumento de Gestão Territorial para a Unidade Territorial n.º 6 “Setúbal/ Palmela”, o Plano vem criar as condições para a dinamização de Setúbal e reforço da cidade, requalificando o espaço e valorizando o património histórico-cultural.

A requalificação urbana irá reforçar a atratividade da cidade e a sua posição como principal polo urbano da margem sul do Tejo, capaz de se assumir como um dos “espaços motores” da AML, assumindo uma centralidade de nível sub-regional dentro desta área.

No que concerne à Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental, verifica-se que uma pequena área do Plano localizada a poente se insere em *Área Estruturante Primária* correspondente a área integrada no Parque Natural da Arrábida. O PROT-AML define para esta área potencialidades para atividades relacionadas com o Turismo, recreio e lazer, enquadradas pela garantia do respeito pelos valores estratégicos de proteção ambiental, que o cumprimento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida salvaguarda.

Na área de incidência do Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Diretor Municipal [PDM] de Setúbal, ratificado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/94, de 10 de agosto.

Posteriormente foram publicadas as seguintes alterações ao PDM de Setúbal, a saber:

- Declaração n.º 416/99, publicada no Diário da República, 2ª série n.º 292, de 17 de dezembro (alteração regulamentar e nas plantas de ordenamento e das quintas);
- Declaração n.º 49/2000, publicada no Diário da República, 2ª série n.º 47, de 25 de fevereiro de 2000 (alteração nas plantas de ordenamento);
- Resolução de Conselho de Ministros n.º 32/2001, publicada no Diário da República, 1ª série B n.º 75, de 29 de março de 2001 (alteração nas plantas de ordenamento);

- Declaração n.º 268/2001, publicada no Diário da República, 2ª série n.º 207, de 6 de setembro de 2001 (alteração nas plantas de ordenamento e de condicionantes);
- Declaração de retificação n.º 1142/2010 publicada no Diário da República, 2ª série n.º 113, de 14 de junho (alteração regulamentar);
- Aviso n.º 9397/2013 – Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal na área da Mitrena – Parque Industrial Sapec Bay publicado no Diário da República, 2ª série n.º 139, de 22 de julho (alteração regulamentar e nas plantas de ordenamento);
- Aviso n.º 2263/2017 – Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal – cariz regulamentar/Áreas de Poçoilos e Alto da Guerra publicado no Diário da República, 2ª série n.º 45, de 3 de março (alteração regulamentar e nas plantas de ordenamento).
- Aviso n.º 1297/2018 - Alteração ao PDM de Setúbal – Espaços Culturais e Naturais/Áreas de Quintas de Setúbal e Azeitão (Quinta dos Arcos e Quinta de Santo António do Galvão) publicado no Diário da República, 2ª série n.º 19, de 26 de janeiro;
- Aviso n.º 6619/2018 - Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Setúbal, publicado no Diário da República, 2ª série n.º 95, de 17 de maio;

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM, a área de intervenção está classificada como *Áreas consolidadas/ malhas urbanas habitacionais/ área de edifícios agrupados e Centro Histórico*. As intervenções nestes Espaços são respetivamente reguladas pelo disposto nos art.º 65.º ao 72.º e art.º 56.º ao 64.º do Regulamento do PDM. Conforme referido anteriormente, parte da área de intervenção (a Poente), é ainda abrangida pela área de jurisdição do Parque Natural da Arrábida.

Não obstante a classificação atual do solo descrita no parágrafo anterior, na área afeta ao Plano são já assumidas as categorias de solo definidas em sede de Revisão do PDM. Conforme pode ser verificado na *Planta de Implantação*, a área de incidência do Plano de Pormenor encontra-se quase integralmente abrangida pela categoria de *espaços centrais – centro histórico* e no extremo poente assume a categoria de *espaços centrais consolidados*.

As condicionantes legais são as constantes da respetiva Planta de Condicionantes do PDM, estando representadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em presença no território, nomeadamente as respeitantes às redes de infraestruturas, enfiamento do Farol da Azeda e Património classificado, identificando-se os imóveis classificados e respetivas áreas de proteção a respeitar. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo fica condicionada às disposições que regem tais servidões ou restrições e sujeita a parecer das entidades competentes.

### **Objetivos/ Termos de Referência para a elaboração do Plano**

Os objetivos estipulados para este Plano de Pormenor, de acordo com os *Termos de Referência* aprovados, são os seguintes:

1. Dar resposta aos quesitos para esta área, caracterizando-se atualmente por uma frente urbana relativamente degradada, uma vez que, o Plano Diretor Municipal em vigor determina que na área do Centro Histórico, a intervenção nos edifícios existentes com frente para a Avenida Luísa Todi, só se pode fazer quando essa “*renovação ou ampliação tenha por base planos aprovados pela CMS*” (alínea c), n.º 2 do artigo 57.º do Regulamento);
2. Definição das condições de requalificação e transformação integrada daquela frente urbana;

3. Definição do edificado que deve ser preservado e do que pode ser transformado e em que moldes. Deverá definir com clareza volumetrias, pisos, cérceas, alinhamentos e tipologias construtivas, obviamente em consonância com o que são as servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes, designadamente no que diz respeito aos imóveis classificados e em vias de classificação e respetivas áreas de proteção;
4. Com a reabilitação da Avenida Luísa Todi, realizada no âmbito do Programa Polis, e denotando-se o interesse crescente de promoção das frentes edificadas por parte de alguns proprietários e promotores, justifica-se a oportunidade de elaboração do respetivo instrumento de gestão territorial.

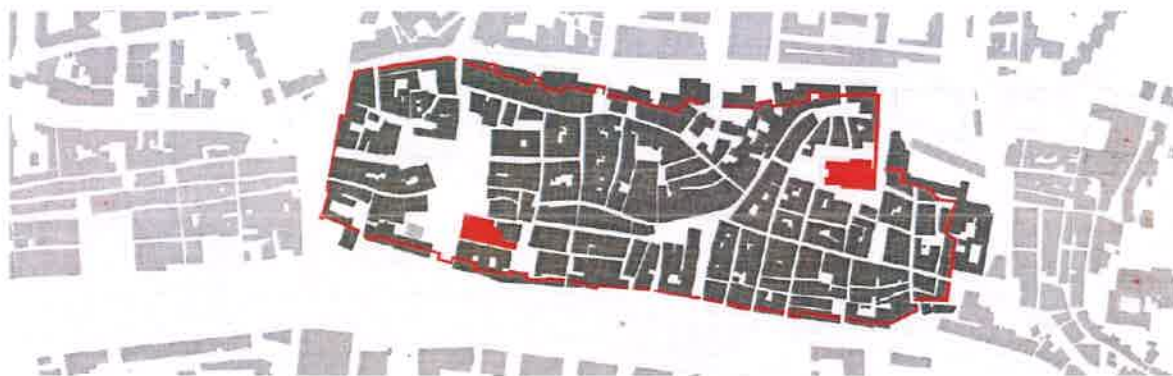
Pelas razões acima expostas, justificou-se plenamente, a oportunidade de elaborar o Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi.



## 2. Enquadramento histórico e territorial

A Frente Norte da Avenida Luísa Todi já foi a frente de Setúbal. Uma frente urbana onde a muralha medieval abria em portas e postigos sobre a praia, tal como as casas e armazéns do Troino e das Fontainhas. Por trás desenvolvia-se a cidade de então, que hoje é o *centro de identidade* da cidade.

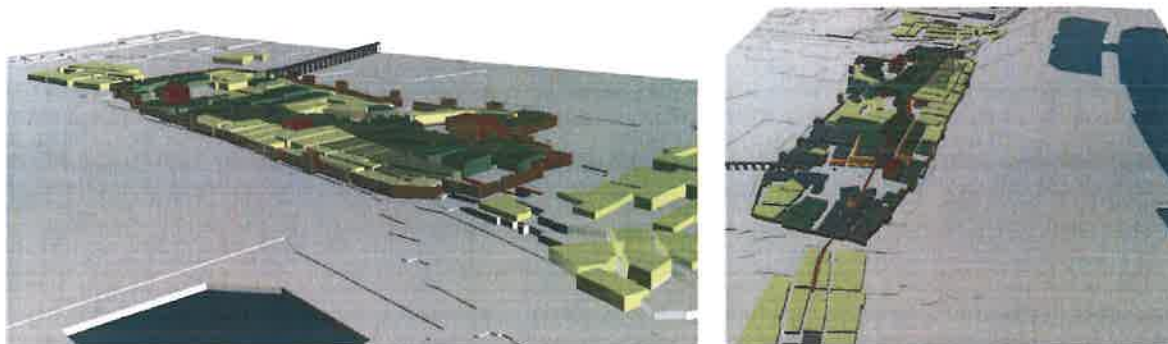
Um dos aspetos mais peculiares de Setúbal é o facto de ser uma boa prova de como, ao contrário do que muitos declaram como uma das invariantes das cidades portuguesas, a escolha do local para a sua implantação ser baixa, sobre a frente ribeirinha. Há outros casos, mas este é enfático. Com efeito, entre as diversas posições sobre arriba com a mesma (excelente) orientação geográfica disponível nas imediações, escolheu-se a mais branda, aquela cuja diferença em relação ao nível máximo da maré permitia (no núcleo inicial) viver sem temor de cheias. Rodando de norte até poente tinha uma ribeira de água doce — a Ribeira do Livramento —, o que distendeu o primeiro perímetro urbano formal, a muralha erguida ao longo do século XIV, englobando, aí sim, uma zona inundável, o sapal, que também pode ser lido como um pequeno delta da referida ribeira. No extremo nascente, um barranco por onde também escorria água doce — a Ribeira de Palhais —, constituía um limite natural oferecendo igualmente boa proteção a eventuais ataques.



A verdade é que o processo de crescimento — conhecido e acima implícito — ditado por essas condicionantes naturais — a característica da pequena plataforma, os seus limites naturais e o sapal — acabaram plasmados na matriz urbanística da urbe contida pelas muralhas, mantendo-se até aos nossos dias. Isso apesar das sucessivas transformações, algumas delas hoje insuspeitas, como a enorme destruição sofrida com o terramoto e maremoto de 1 de novembro de 1755. Como sempre o essencial da estrutura urbana — o sistema viário e o parcelário — mantiveram-se. Hoje é assim fácil ler unidades morfológicas diferenciadas e perceber o lento desenvolvimento do tecido urbano.

Isso está também plasmado em toda a frente norte da Avenida Luísa Todi [Avenida]. O conjunto central a que corresponde a frente ribeirinha da antiga muralha medieval, a extensão das Fontainhas e, bem mais interessante pela coerência e dimensão, o Troino. A instalação posterior de elementos de um sistema defensivo moderno — baluartes — só veio reforçar essa situação. Claro que a inversão posterior de portuário para urbano do contexto e função do espaço fronteiro, acarretou alterações consideráveis no edificado, o que continua em curso e não é necessariamente negativo ou mau. Ao contrário do que foi mais comum, o processo que produziu o aterro portuário que acabou por dar origem à Avenida e a conformação da própria, não deu origem a qualquer iniciativa consequente de realinhamentos ou substituição sistemática de edifícios, mas sim a uma renovação diversificada, sem alterações significativas no parcelário, o que hoje constitui uma das suas características mais peculiares

e de maior valor. Constitui também o maior desafio da tarefa que temos em mãos, pois não desejamos agora alterar ou perturbar, sem nexos ou sequência, essa forma de evolução.



Em que consiste, em síntese, essa tarefa? Em dar cumprimento a uma disposição do ainda atual PDM em vigor, segundo a qual a transformação do edificado na área de intervenção do plano apenas é possível quando essa “*renovação ou ampliação tenha por base planos aprovados pela CMS*” [alínea c), n.º 2 do artigo 57.º do respetivo Regulamento, sendo que o mesmo é imposto no artigo 64.º].

Ou seja, na origem do procedimento está o ensejo de transformação, pois se a opção fosse conservar não valeria a pena encetá-lo. O problema reside em como transformar com ganho positivo, ou seja, sem dar curso à descaracterização e desqualificação processada antes da assunção daquela medida em PDM e à tendencial degradação, por desinvestimento, que essa mesma medida foi gerando. Resulta assim claro, que se espera a definição de regras para uma transformação que desenvolva as potencialidades do sítio, invertendo a lógica de atrofiamento processada nas últimas décadas. Décadas que decorreram de um surto de prosperidade económica baseada num modelo que, por razões conhecidas, se esgotou, fazendo com que agora se vise instalar um outro. A nossa aposta só pode ser ganha se o Plano se inserir nessa estratégia, ou seja, se contribuir para a sua construção e definição.

Num primeiro relance, os limites da área de intervenção do Plano surgem algo incomuns. No fundo a área (6,55 ha) corresponde apenas à linha da frente dos quarteirões e quase não contém espaço público. Isso não é por acaso. Por trás de quase toda a extensão da área de intervenção, desenvolve-se o Centro Histórico da cidade de Setúbal (preferimos *centro de identidade*). Em frente, ou seja, na Avenida e todo o espaço que a separa do rio, foi recentemente realizada uma intervenção profunda de reabilitação de parte do espaço público, bem como intervenções no edificado, no contexto de um *Programa Pólis*. Através dele foi provida a integração qualificada na vida mais comum da cidade de toda essa área, fator que não pode deixar de ser considerado na elaboração do presente Plano.

Relativamente aos usos em presença neste território, salienta-se que atualmente a habitação corresponde a pouco mais de metade das unidades de utilização independente existentes (em 674 unidades, 371 correspondem a habitação e as restantes 303 a unidades não habitacionais). Esta é, aliás, a expectativa para uma zona urbana com estas características: uma área central com usos mistos, compatíveis e complementares entre si. É igualmente expectável que, com a entrada em vigor do Plano, esta realidade se mantenha.

Trata-se também de uma área em que a enorme diversidade morfológica, estilística, cronológica e de escalas tem tanto de arquitetónica quanto de urbanística. Isso ao invés do que sucede a norte do Plano.

O Plano terá de ser um elemento de mediação entre ambos aqueles universos. Não poderá contribuir para a definitiva descaracterização do *centro de identidade*, hoje – pese embora o recente processo de requalificação - ainda em considerável estado de degradação de usos e do edificado, mas também não poderá engessar o desenvolvimento de um dos lados de um eixo urbano — por sinal o mais marcante da cidade — dissociando-o do outro e do que a sul dele se desenvolve. Não seria possível, nem desejável, promover um regresso ao passado, demolindo sistematicamente acrescentos, construções novas com impacto negativo no conjunto, etc. Quais seriam os critérios? Qual seria o tempo de referência? O da cidade medieval, o da cidade moderna, o da cidade liberal, o da cidade republicana? Se sim para qualquer um deles, porque não o da cidade de agora, também significando isso que o que é espúrio o é e será em todas as épocas, devendo por isso ser retirado? Ao invés, propomos que se dinamize a transformação de forma natural. Tudo segundo um conceito que tem vindo a ser desenvolvido em diversos contextos: a *salvaguarda em desenvolvimento*, ou seja, uma visão urbanística, dinâmica e ecológica da salvaguarda.

Não tendo a CMS prevista qualquer intenção de intervenção dirigida e/ou integrada poderá questionar-se a pertinência, a necessidade e operacionalidade do plano. A resposta é simples: alguns proprietários têm demonstrado interesse em desenvolver operações urbanísticas em imóveis da área de intervenção. Como o único instrumento de planeamento que estabelece regras para a zona é o PDM e este, em concreto, congela a transformação até à entrada em vigor de um plano mais específico, essa dinâmica não pode ser desenvolvida e, assim, aproveitada.

Em sede de PDM, quase toda a área de intervenção do Plano é *Centro Histórico*, sendo que só os quarteirões do seu extremo poente não o são. O extremo poente do Plano tem uma pequena área que integra a jurisdição do Parque Natural da Arrábida. No entanto a atuação proposta não altera a realidade existente.

Concomitantemente, integra uma mancha considerável de áreas de proteção a edifícios classificados ou em vias de classificação como património cultural edificado. Tudo isso já introduz automaticamente moderação a eventuais desígnios excessivos de transformação. Ou seja, as alterações não poderão pôr em causa a integridade e fruição dos edifícios que lhes deram origem e as justificam, mas não, necessariamente, nos outros. Ocorre, aliás, a mediação para tal dos organismos da administração central competentes para tal. Contudo um dos aspetos mais relevantes da área consiste na extraordinária diversidade do seu edificado.

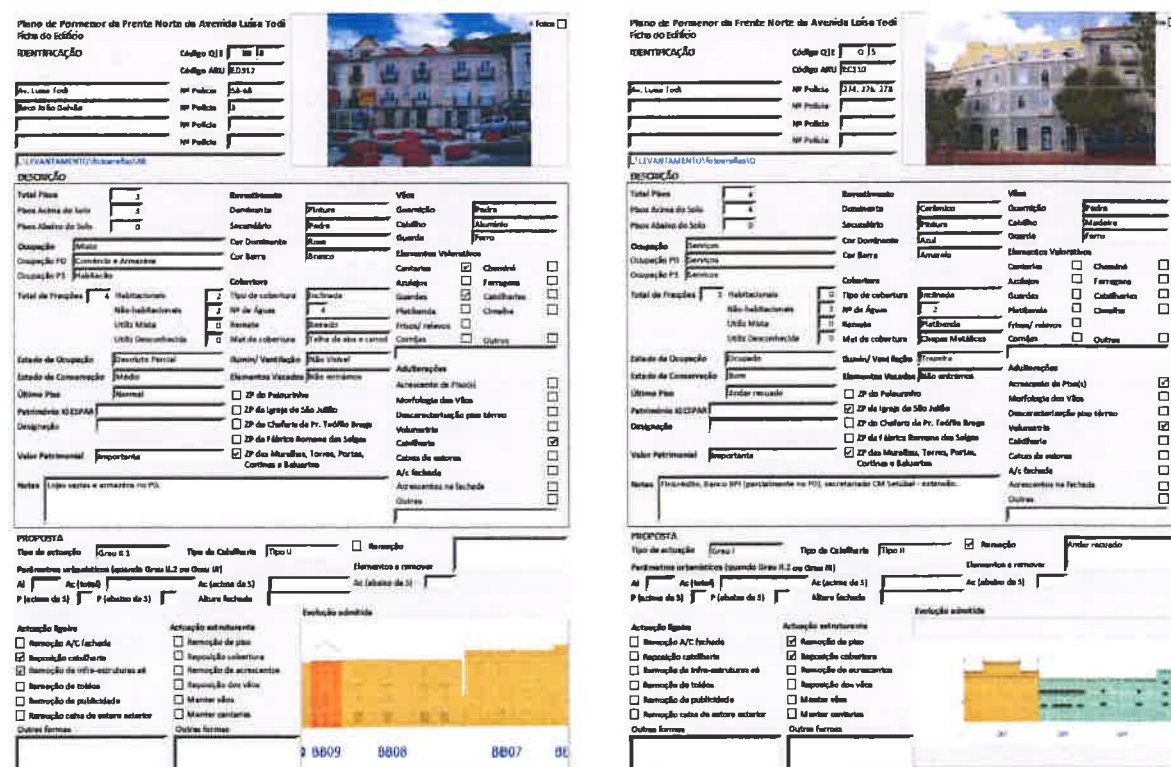
Outro facto relevante é o de o espaço de atuação do Plano conter quase apenas edificado, que é esmagadoramente detido por privados. Por isso se impõe um caso a caso, uma observação analítica da situação atual, com vista ao estabelecimento dos parâmetros possíveis de intervenção. Daí o estabelecimento gradual da metodologia de abordagem e desenvolvimento cujos resultados surgem consubstanciados nas páginas que se seguem.

### 3. Metodologia de trabalho seguida nos estudos de caracterização

Uma das características seminais do Plano foi a definição de uma linha de atuação clara, fácil de apreender por todos os agentes. Assim todas as medidas foram estabelecidas segundo uma formulação simples, lógico-dedutiva e justificada, a qual decorre da própria metodologia do Plano e se passa a expor de forma sumária, organizada segundo os seus três grandes passos/ momentos. Mas antes importa referir que qualquer um destes episódios foi amplamente participado por todos os intervenientes na elaboração da proposta de plano.

Importa desde logo registar que os estudos de caracterização foram desenvolvidos em 2009 (quando o processo foi iniciado), e atualizados pontualmente em 2017 e 2018.

Inicialmente, a par com o levantamento e tratamento de todos os materiais, instrumentos e informação disponíveis sobre a área de intervenção e a sua envolvente, foi feito um levantamento de rua sobre as características urbanísticas de ocupação das parcelas. Para o tratamento e integração de toda essa informação foi criada uma base de dados que tem como módulo base uma ficha por cada uma das 181 parcelas (que correspondem, tanto quanto possível, às parcelas cadastrais), que inclui o conjunto de informações que se pode ver na imagem junta, embora só em meio digital se possam ver as opções das *drop-down list*, a totalidade das fotografias, etc. (fichas disponibilizadas em formato digital, em CD anexo à proposta). Uma vez concluído o processo de aprovação do Plano este conjunto de Fichas de Gestão das Parcelas [FGP] constituirá uma ferramenta fundamental e quotidiana da sua gestão.



A par com uma reflexão global sobre a natureza, a morfologia, as dinâmicas, o enquadramento legal e normativo, as condicionantes, etc., desenvolveu-se então uma avaliação parcela a parcela sobre o

papel que desempenham no conjunto urbano que compõem. Perante a realidade global, estabeleceu-se um sistema de classificação daquilo que designamos por **Valor Patrimonial Urbanístico**, ou seja, uma avaliação da relevância urbanística do edificado de cada parcela. É uma matéria que tem muito de relativo e algo de subjetivo, ou seja, conduz a opções de âmbito estratégico. Mas teve como vantagem criar um meio operativo e suficientemente preciso para se fazer uma transição sustentada dos resultados da análise para as propostas de intervenção, ou seja, o Plano.

A sua estruturação e elaboração foram feitas à medida, escala e em face de Setúbal e, só nesse limbo de relatividade poderão ser interpretadas as propostas de valorização implícitas. A perspetiva que aqui desenvolvemos acerca da problemática patrimonial é de conjunto, por isso urbanística, não tanto arquitetónica. Salvo raras exceções, as classificações propostas resultam de uma cuidada/ criteriosa observação externa dos edifícios e da sua inserção urbanística. Assim, as adulterações que existam no interior não foram reconhecidas e, por conseguinte, levadas em consideração. É uma limitação que não se nos afigura de especial gravidade, pois sendo a nossa perspetiva e âmbito de atuação urbanísticos e não arquitetónicos, partimos do princípio de que os edifícios que por si merecem proteção já se encontram (ou deveriam encontrar) reconhecidos e inventariados. O que não significa que não se tenham estabelecidos mecanismos de verificação caso a caso, quer no âmbito do aparente — a **Inspeção Prévia** para a definição do que se considera **Edifício Existente** — quer para o que diz respeito ao oculto — todo o sistema de acompanhamento arqueológico.

Importa ainda fazer notar que esta análise e classificação tem também como escopo promover a definição das boas práticas de intervenção, o que só por si explica como em muitos casos com *bom ar* e bom estado de conservação a nossa apreciação é penalizadora e como noutros casos onde toldos, infraestruturas, anúncios, aberturas de vãos para montras, etc., perturbam a perceção da estrutura compositiva do edifício, optámos por uma classificação patrimonialmente estimuladora.

No fundo, quando aqui falamos de valor patrimonial, não nos referimos ao estado de conservação do edifício, mas sim à sua valia cultural e potencial urbanístico. Abstraímos-nos das adulterações sofridas quando estas se nos apresentam como reversíveis e admitimos que, após o desenvolvimento de intervenções e em sede de revisão do Plano — no espaço legal mínimo de três anos — haja alterações na classificação dos edifícios intervencionados. Por outro lado, consideramos que, contrariamente ao habitual, a antiguidade do edifício não é um critério valorativo prioritário face à sua qualidade intrínseca e urbanística.

Passemos agora a caracterizar um pouco mais além do que a própria designação permite de forma direta, o que se deverá entender em cada uma das seguintes categorias:

Notável	Edifício de qualidade arquitetónica, com integridade real ou facilmente reconhecível e recuperável, sendo um elemento destacável e de grande contribuição na caracterização e identidade do conjunto, seja ela arquitetónica, urbanística e/ou paisagística.
Importante	Edifício que por uma qualquer razão identificável não atinge o estatuto de notável, mas que tal como aqueles é importante para a leitura urbanística do conjunto.
Integrado	Edifício bem inserido no contexto urbano e cuja presença é pertinente para a construção da imagem deste conjunto, apesar de não lhe conferir o estatuto de Importante ou Notável. Nele se reconhecem os traços compositivos e formais das tipologias características das diversas épocas da consubstanciação urbanística do conjunto, podendo ou não ter adulterações reversíveis. É uma categoria que diz mais respeito aos edifícios de acompanhamento, essenciais para a preservação da

	imagem deste conjunto, e em muitos casos prevê-se a admissibilidade de ampliação desde que não desqualificadora.
Com potencial	Edifício com alguma relevância formal, mas que por alguma razão se encontra pouco articulado urbanisticamente com as características do conjunto contendo, por isso, algum potencial de transformação.
Incómodo	Edifício cuja inserção no conjunto é forçada, resultante de uma ação de renovação ou de reabilitação integral ou parcial ou que sofreu adulterações significativas, quer de volumetria quer de composição, consideradas dificilmente reversíveis.
Indesejável	Edifício cuja falta de qualidade formal e/ou construtiva e aberrante inserção no conjunto em processo de salvaguarda, tornam indesejável a sua presença, isso independentemente da racionalidade da sua efetiva substituição ou desaparecimento.
Ruína	Edifício que apresente um tal estado de degradação (seja por falta de manutenção ou por ter sido alvo de sinistro/incêndio) que fique prejudicada, total ou parcialmente a sua utilização para os fins a que se destina ou ainda quando seja completamente irreconhecível a sua integridade física.
Vazio	Lotes ou parcelas urbanas sem edificação.

Por último e a propósito do que acabamos de assumir, importa fazer notar que dentro dos limites do Plano não existe qualquer imóvel classificado ou em vias de classificação. A única exceção é a muralha medieval, a qual tem alguns dos seus elementos integrados em edifícios e, bem mais importante, tem uma presença morfológica contínua. Consideramos, aqui sim, que tudo isso jamais deverá ser posto em causa por qualquer ação pública ou privada a desenvolver dentro dos limites do Plano, situação que está cabalmente consagrada no *Regulamento*. Ou seja, a eventual alteração de um ou outro edifício onde se verifique a presença de elementos ou de marcas morfológicas dessa muralha, deverá conservar e valorizar integralmente os mesmos.

## 4. Restrições de utilidade pública – REN

### Delimitação da REN a nível municipal

O facto de a área do Plano fazer parte do *centro de identidade* de uma cidade média portuguesa e, assim, ser constituída por um conjunto edificado denso e consolidado, faz com que o mesmo forçosamente não determine alterações significativas na estratégia do PDM, nem intensifique ou determine efeitos ou alterações ambientais significativas nos domínios da energia, solo, ar, água, recursos minerais, património, biodiversidade, mobilidade e uso do espaço físico disponível.

Registe-se que, não existindo delimitação municipal da Reserva Ecológica Nacional [REN] no Município de Setúbal, no âmbito da Revisão do PDM em curso, procedeu-se à delimitação da REN e correspondente proposta de áreas a excluir da mesma.

Assim, a *Delimitação da REN*, Versão 10, janeiro 2020, foi elaborada pela RISKam – Avaliação e Gestão de Perigosidades e Risco Ambiental/ Centro de Estudos Geográficos/ Instituto de Geografia e Ordenamento do Território/ Universidade de Lisboa.

Durante a elaboração do documento acima mencionado, o Município de Setúbal entendeu oportuno avaliar o impacto que as obras de controlo de cheias previstas para as bacias hidrográficas das ribeiras da Figueira e Livramento teriam na configuração da zona ameaçada por cheias afeta a estas duas ribeiras (atualmente, as referidas obras de controlo de cheias encontram-se concluídas). Neste sentido, o Município adjudicou a elaboração dos seguintes estudos: *Delimitação das Zonas Ameaçadas por Cheias [ZAC] na zona urbana e zona não urbana da Baixa de Setúbal após implementação de obras de controlo de cheias*, março de 2019, elaborados pela ADUSADO, Engenharia, Lda.

Perante este contexto, no âmbito da delimitação da REN do Concelho de Setúbal foi considerada a ZAC relativa às bacias hidrográficas das ribeiras da Figueira e Livramento resultante dos estudos supramencionados.

### Delimitação da REN no âmbito do PP

De acordo com o exposto, a presente Proposta de Plano, tendo sido desenvolvida em articulação com o processo de Revisão do PDM em curso, conforma-se com este, nomeadamente, assumindo a proposta de redefinição das ZAC na área em questão, sugerida pela ADUSADO, cujas etapas do trabalho produzido se descrevem em seguida.

Nos últimos anos, foram realizados dois estudos de definição de soluções integradas de defesa contra cheias na cidade de Setúbal, que, para além da regularização de vários troços da rede de drenagem natural (ribeiras), previram igualmente a implementação de bacias de amortecimento de caudais (bacias de retenção) assim como a respetiva compatibilização com as infraestruturas existentes.

As referidas obras foram definidas nos estudos “*Defesa contra cheias na cidade de Setúbal. Ribeira do Livramento – Regularização do troço final da ribeira do Livramento, bacia de amortecimento e compatibilização com as infraestruturas existentes*, ADUSADO Engenharia, Lda., abril de 2016” e “*Defesa contra cheias na cidade de Setúbal. Ribeira da Figueira – Regularização do troço final da ribeira da Figueira, passagem hidráulica do arco e bacia de retenção*, ADUSADO Engenharia, Lda., dezembro de 2016”.

Nestes estudos foram previstas três bacias de retenção nas bacias hidrográficas do Livramento e da Figueira, nomeadamente as bacias de retenção da Gamita, do Livramento e da Figueira. Considerando o amortecimento possibilitado por estas obras de controlo de cheias, foi prognosticado que a área de inundação, previamente definida na REN, seria diminuída.



Consequentemente, no estudo elaborado pela ADUSADO foi recalculada a área inundável da zona baixa de Setúbal visando a redefinição da ZAC na zona em análise no âmbito da delimitação da REN. Para cumprir esse objetivo, foi adotada a seguinte metodologia:

- simplificação da rede de drenagem pluvial da cidade através da definição de uma rede principal que foi alvo de simulação;
- identificação e caracterização das bacias hidrográficas (e/ou zonas de drenagem) que confluem nos nós de referência da rede coletora considerada;
- caracterização do evento pluviométrico associado com período de retorno de 100 anos e dos respetivos hidrogramas de cheia em cada bacia;
- simulação de uma chuvada com período de retorno de 100 anos para dois cenários distintos (rede coletora limpa e rede coletora colmatada a 30 % por assoreamento de sedimentos), permitindo avaliar a capacidade de drenagem da rede pluvial, estimar os volumes transbordados nos nós e identificar zonas críticas da cidade que serão afetadas pela cheia;
- definição de uma superfície em 3D da zona urbana da baixa de Setúbal e extração da curva de armazenamento desta superfície;
- para cada um dos cenários simulados, determinação das respetivas cotas de inundação;
- delimitação das ZAC na baixa da cidade de Setúbal, para o período de retorno de 100 anos, à escala 1/2 000.

Em conclusão, apesar da área resultante das ZAC na baixa da cidade de Setúbal ser menor relativamente à anteriormente apurada, uma significativa área objeto de intervenção do presente Plano de Pormenor encontra-se abrangida por esta tipologia da REN, ocupando uma área de 3,52 ha, correspondente a cerca de 54 % da área de intervenção do Plano.

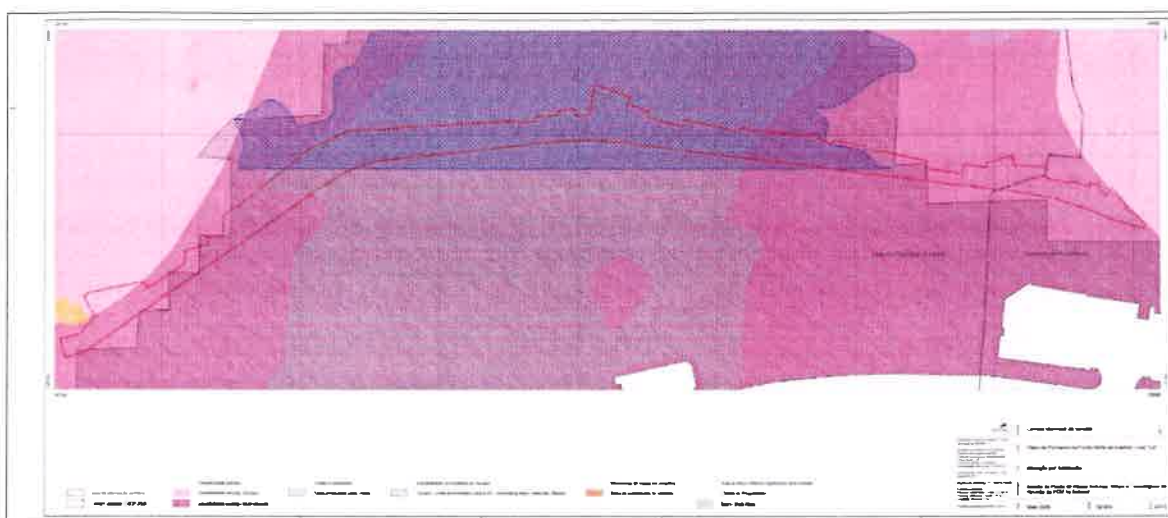
No entanto, não obstante a presença da ZAC neste território e o correspondente risco que lhe está associado (efeitos nocivos das cheias eventualmente potenciadas pela encanada Ribeira do Livramento), trata-se de uma área efetivamente já comprometida, justificando-se assim a sua exclusão da REN.

A ZAC abrange uma área urbana consolidada, coincidente em grande parte com o Centro Histórico de Setúbal e com a Área de Reabilitação Urbana de Setúbal. O desígnio de promover a reabilitação do edificado na área de intervenção do Plano conduziu o Município a ponderar a exclusão desta área da REN, atentas as fortes restrições à reabilitação urbana em áreas abrangidas por ZAC impostas pelo Regime Jurídico da REN. Esta decisão foi tomada em articulação com o processo de Revisão do PDM e com o processo de delimitação municipal da REN, salvaguardando-se a vulnerabilidade deste território quanto a cheias com a delimitação da ZAC na Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do PDM, cujo extrato acompanha este Plano, e com a inclusão de normativa específica no *Regulamento* do Plano que regula a ocupação e intervenção nestas áreas.

Neste âmbito, foi desenvolvido o processo autónomo *Delimitação da REN na área de intervenção do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi*, constituído por duas peças desenhadas (e respetivas fichas de metadados), memória descritiva e quadro anexo, onde é apresentada a fundamentação da exclusão da área indicada e se encontra anexado o supracitado estudo de suporte *Delimitação das Zonas Ameaçadas por Cheias [ZAC] na zona urbana da Baixa de Setúbal após implementação de obras de controlo de cheias*.



## 5. Áreas sujeitas a riscos naturais, mistos e tecnológicos



[A17] Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do PDM de Setúbal, maio 2025

Tendo em vista a qualificação e a valorização territorial e a salvaguarda da segurança das pessoas e dos bens, para além das ZAC, já mencionadas no âmbito da delimitação da REN, estão igualmente enquadradas na estratégia do PDM, outras situações que podem implicar constrangimentos aos tipos de atuação preconizados na presente Proposta de Plano, sobretudo considerando a localização da área de intervenção na zona baixa da cidade e as características do edificado tipicamente denso do centro histórico.

Estas situações encontram-se identificadas na *Avaliação e Cartografia de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos no Concelho de Setúbal*, Versão 3, janeiro 2020, também elaborada pela RISKam – Avaliação e Gestão de Perigosidades e Risco Ambiental/ Centro de Estudos Geográficos/ Instituto de Geografia e Ordenamento do Território/ Universidade de Lisboa, no âmbito da Revisão do PDM de Setúbal, em consonância com as orientações preconizadas no PNPOT e no PROT-AML para esta região.

O zonamento multi-perigo do concelho de Setúbal integra os processos naturais, mistos e tecnológicos que apresentam um potencial mais elevado para gerar perdas e danos nas pessoas, bens e atividades, dos quais se destacam na presente Proposta aqueles que ocorrem na área de intervenção do Plano, nomeadamente: sismos, *tsunamis*, cheias e inundações.

Os sismos consistem na propagação de ondas elásticas através dos materiais terrestres, geradas por perturbações transitórias do equilíbrio elástico, geralmente associadas a movimentações repentinas de falhas. Atendendo ao enquadramento do concelho de Setúbal, face à localização das principais fontes sismogénicas capazes de gerar sismos de elevada magnitude, considera-se que a suscetibilidade sísmica do território concelhio é tipicamente elevada.

Na área de intervenção do Plano verifica-se a ocorrência de uma pequena área a oeste com suscetibilidade elevada, sendo dominante a classe de suscetibilidade sísmica muito elevada, que corresponde nesta zona do Concelho aos terrenos aluviais da área do Sado e aos fundos de vale aluviais dos principais cursos de água, nomeadamente da Ribeira do Livramento. O carácter não consolidado das aluviões e aterros junto ao rio Sado e o elevado conteúdo em água que os caracteriza são

responsáveis pelo incremento da amplitude das ondas sísmicas e, eventualmente, pela ocorrência de fenómenos de liquefação.

Para a avaliação da vulnerabilidade e danos na eventualidade de inundações por *tsunami* na cidade de Setúbal, foram testadas 3 falhas com rutura sísmica e desencadeamento de *tsunami*, cada uma considerando um cenário de intensidade diferente. Dos resultados obtidos, foram selecionados neste âmbito os que constituem o cenário de intensidade maior.

Assim, verifica-se que todas as zonas de baixa altitude são suscetíveis de inundações por *tsunami*. Na eventual ocorrência de um *tsunami* severo no concelho de Setúbal, a zona baixa da cidade será bastante afetada - no cenário de maior intensidade, considerando a maré alta, observam-se danos no edificado que deverão variar entre o nível D1 (sem danos estruturais/ estragos ligeiros reparáveis) e o nível D4 (estragos significativos que comprometem a integridade estrutural/ colapso parcial do edifício). Pela maior proximidade à linha de costa e exposição à direção dominante das ondas de *tsunami*, o impacto será maior, nomeadamente, nas zonas que envolvem a Doca de Recreio e a Doca do Comércio, onde se insere parte da área de intervenção do PP.

Devem ainda ser consideradas as já referidas ZAC, áreas suscetíveis de inundações por transbordo de água do leito ordinário dos cursos de água devido à ocorrência de caudais elevados, não classificadas como zonas adjacentes. Estas áreas abrangem cerca de 2 % da área total do concelho de Setúbal.

A unidade hidrográfica “Livramento/ Figueira”, onde se insere a área de intervenção do Plano, destaca-se pela área que ocupa e pela quantidade de infraestruturas e pessoas que afeta. Nas linhas de água desta área de drenagem têm sido registadas inundações frequentes, as quais associadas à situação de preia-mar têm conduzido à ocorrência de importantes prejuízos na cidade de Setúbal.

No relatório da *Avaliação e Cartografia de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos no Concelho de Setúbal*, são propostas medidas de gestão e de carácter regulamentar que integraram o regulamento do PDM revisto, das quais se salientam no presente documento as que se consideraram mais relevantes para incorporar no regulamento do PP, nomeadamente:

- Promover a implementação de medidas de reforço estrutural antissísmico nos processos de reabilitação urbana nos edifícios associados a funções estratégicas, vitais e sensíveis (e.g. rede hospitalar e de saúde, rede escolar, quartéis de bombeiros e instalações de outros agentes de proteção civil).
- Interditar, na área de inundações máximas por *tsunami* (Intensidade maior, Maré Alta, Máximo), a instalação de novos equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, de reclusão e de gestão de emergência e de socorro.
- Interditar, nas áreas inundáveis por cheias rápidas e progressivas, a instalação de novos equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, de reclusão e de gestão de emergência e de socorro.
- Interditar a construção de novas edificações em leitos de cheia nas áreas urbanas consolidadas ou em consolidação, exceto as que correspondam à substituição de edifícios a demolir inscritos na matriz predial urbana, não devendo a área de implantação ser superior à anteriormente ocupada e salvaguardando que a cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da maior cheia conhecida no local.

Assim, e de forma a salvaguardar a vulnerabilidade da área de intervenção do Plano, foi incluído no *Regulamento* um Capítulo referente aos Riscos Naturais, com normativa específica que regula a ocupação nestas áreas, em articulação com a normativa considerada no âmbito da Revisão do PDM.

## 6. Princípios de atuação do Plano

Uma vez estabilizada e registada na base de dados e em cartografia a classificação do **Valor Patrimonial Urbanístico**, passou-se à definição dos **tipos de atuação** preconizados, obviamente, também parcela a parcela.

Os **tipos de atuação** que passamos a caracterizar sumariamente — *Graus I, II (1 e 2) e III* — têm uma explicitação normativa do seu significado no *Regulamento* e surgem registados/ impostos na *Planta de Implantação*, a peça desenhada central do Plano, juntamente com os *Perfis Propostos*. Também em cada uma das FGP surge essa informação, ali com sugestões para o caso concreto. Mas apenas as determinações contidas na *Planta de Implantação*, nos *Perfis Propostos* e no *Regulamento* serão legalmente compulsivas, sendo o âmbito das FGP meramente de orientação e facilitação prática da gestão e implementação do Plano.

Estes tipos de atuação visam apenas dar resposta a pretensões de intervenção que impliquem alterações estruturais ou estruturantes no edifício, considerando que nesse âmbito se incluem todo o tipo de atuações que não sejam de mera manutenção. Por exemplo, substituir um caixilho não é manutenção. No fundo, toda e qualquer intervenção de manutenção limitar-se-á à conservação e manutenção do existente. Essa operação deve ser apenas ao nível da pequena reparação, pintura, limpeza e manutenção, sem substituição de elementos, quer estruturais, quer decorativos. Deve-se, porém, proceder à substituição das caixas de estores externas por soluções de sombreamento interiores, bem como, claro, à remoção de elementos de sistemas de exaustão e ventilação, toldos, caleiras, algerozes e tubos de queda desenquadrados, contadores de redes de abastecimento, etc., que deverão mesmo ser substituídos ou transferidos de acordo com o que venha a ser estipulado pelo *Regulamento*. Estas ações têm também um caráter preventivo, com objetivo de prolongar a vida do edifício, decorrentes da compreensão da coerência do seu desenho e do seu correto funcionamento. Devem respeitar-se as cores e materiais originais, substituindo-os apenas quando não for possível o aproveitamento do existente.

Vejamos então em que, de uma forma genérica, consiste cada um desses tipos de atuação. Importa ainda notar que estas disposições são relativas a uma visão/intervenção externa, de modo a garantir a salvaguarda do património arquitetónico, urbano e paisagístico da área de intervenção, evitando a sua descaracterização, bem como a perda de referências de elementos que definem a identidade da cidade. Obviamente tudo terá de passar por uma apreciação e aprovação caso a caso, sendo aí que os desígnios das intervenções no miolo de cada edifício ou quarteirão serão confrontados com a legislação geral aplicável e o que sobre a matéria for determinado no *Regulamento*. Foi para esse fim que se criou o conceito/mecanismo de **Inspecção Prévia**.

Grau I No âmbito deste Plano é, em geral, o tipo de atuação proposto para todos os edifícios aqui classificados como *Notáveis* e *Importantes*, sendo a única atuação admitida para os primeiros.

Consiste em toda a intervenção cujo propósito é o da manutenção, restauro e/ ou reparação e beneficiação do edifício em questão através de limpeza, reparação, substituição, remoção e execução de revestimentos, elementos decorativos, caixilharias, vãos, elementos salientes e coberturas. Ações que têm por objetivo o restabelecimento ou reforço da capacidade de suporte estático de materiais e elementos arquitetónicos, estruturais ou não, com obrigatoriedade para a utilização de técnicas e materiais do sistema original. Não é permitida nesta atuação a destruição dos elementos construtivos, estruturais ou decorativos que caracterizam o objeto, mas engloba intervenções de demolição de estruturas edificadas que não façam parte do *Edifício*

*Existente* quando feitas com o propósito de repor a volumetria original, conforme for identificado na *Inspeção Prévia*.

No que diz respeito a revestimentos: a substituição de elementos cerâmicos em fachadas só é permitida quando a sua conservação ou restauro seja impraticável; neste caso admite-se a substituição dos azulejos primitivos por outros a aprovar caso a caso; quando as superfícies são rebocadas, a sua substituição deve ser feita de modo a recuperar a aparência original do edifício, seja ele caiado ou pintado com pigmentação para a obtenção da cor apropriada; admite-se a remoção de rebocos com a finalidade de tornar visível as alvenarias originais, quando demonstrado ser esse o acabamento primitivo do objeto e quando tal não incompatibilize a harmonia do edifício com a sua envolvente próxima.

Nos elementos decorativos (tais como frisos, balaustradas, socos, cunhais, etc.) a sua substituição ou reparação dos elementos decorativos ou plásticos pré-existentes, devem obedecer à linguagem, material e cor originais.

Os vãos e respetivos caixilhos só poderão ser substituídos por portas e janelas em material, cor, desenho e proporções idênticos aos originais; o mesmo se aplica para as guarnições dos vãos e os elementos de proteção; as claraboias e similares devem ser recuperadas e mantidas na sua forma e materialidade original.

A conservação, reposição ou substituição das coberturas deverá ser feita mantendo forma, material, estrutura, volume, proporções e inclinações do original.

## Grau II

No âmbito deste Plano é, por regra, o tipo de atuação proposto para todas as parcelas nas quais existem edifícios classificados como *Integrados*, tendo sido ainda admissível para alguns edifícios classificados como *Importantes*, *Com potencial* e *Incómodos*, embora seja uma atuação vedada aos *Notáveis* e aos *Indesejáveis*.

Consiste em intervenções de reabilitação em sentido lato, ou seja, que têm como objetivo a reutilização integrada do edifício, a sua adaptação a usos distintos do original ou a adequação ou melhoramento das suas condições funcionais, com a possibilidade de alteração da organização espacial, embora mantendo a imagem global exterior e a sua lógica urbanística. No âmbito destas intervenções admite-se a abertura de novos vãos, desde que respeitando a lógica compositiva preexistente, designadamente o sistema de proporções e a relação de cheios e vazios.

É obrigatória a uniformização do material original e da cor de caixilharias e de guarnecimento dos vãos no mesmo edifício.

É também obrigatória a uniformização dos revestimentos (idênticos aos primitivos) de um mesmo edifício. Não se admitem simultaneidade de materiais de revestimentos para a mesma fachada (cerâmicos, marmorites, outros materiais sintéticos, etc.), com exceção para socos, cunhais, cornijas, beirados e frisos).

É ainda obrigatória a substituição das caixas de estores externas por soluções de sombreamento interiores, bem como a remoção de elementos de sistemas de exaustão e ventilação, toldos, caleiras, algerozes e tubos de queda desenquadrados, contadores de redes de abastecimento, etc., que deverão mesmo ser substituídos ou transferidos de acordo com o que venha a ser estipulado pelo *Regulamento*. Nestes casos, preconizam-se ações sem adulteração estrutural ou decorativa do existente, nas quais se pretende a



reposição de elementos originais quando necessário, tal como revestimentos, platibandas ou coberturas.

Além disso é admissível o aumento de volumetria, nos casos em que isso é explicitamente proposto através da atuação de Grau II.2, desde que respeitando e qualificando o edifício existente, dentro das regras acima referidas. Para todos os demais, ou seja, aqueles onde não é admitida a alteração da volumetria, surge proposta a atuação de Grau II.1, em que devem ser mantidas a altura da edificação, a altura da fachada e o tipo de cobertura.

Admitem-se ainda alterações significativas no seu interior, desde que não tenham repercussões negativas no aspeto geral exterior do mesmo nem ponham em causa os elementos construtivos que caracterizam o parcelário/cadastró.

**Grau III** No âmbito deste Plano foi, por regra, o tipo de atuação proposto para todos os edifícios aqui classificados como *Incómodos* e *Indesejáveis*, admissível em alguns edifícios classificados como *Com potencial*, mas vedada aos restantes.

Por regra aplica-se a edifícios que, em graus muito diversos, apresentam elementos e características que perturbam a sua unidade e coerência formal próprias ou do conjunto urbano em que estão inseridos. Deverão ser substituídos por outros que cumpram os parâmetros urbanísticos e estéticos definidos por diversos instrumentos do Plano, designadamente a *Planta de Implantação* e o *Regulamento*.

De uma forma sintética, porque equívoca face à diversidade de interpretações reinantes, poder-se-ia dizer que o Grau I corresponde a uma atuação do foro do restauro/ beneficiação, o Grau II a ações de reabilitação e o Grau III a renovação. E, já agora, sem dúvida que do conjunto resultará a regeneração urbana da área de intervenção, desde que para tal sejam também tomadas medidas de âmbito socioeconómico. Importa agora dissertar sobre os princípios gerais da atuação do Plano. Parte das medidas concretas foram explicitadas nos pontos anteriores, as quais devem ser conjugadas com o que é referenciado no segundo e no terceiro parágrafo da página 24 e fixado nas peças desenhadas e no *Regulamento*.

Identificámos e fixámos o que na área de intervenção é, de um ponto de vista urbanístico, fundamental ser salvaguardado, sendo que neste documento se entende que *salvaguarda* pressupõe sempre uma clarificação e valorização estética e funcional dos edifícios, que, assim e por sua vez, contribuirão para a valorização da área de intervenção dentro da vida contemporânea de Setúbal.

Existe um considerável conjunto de edifícios com valia patrimonial arquitetónica autónoma, classificados ou não, que pontuam a malha urbana, de extraordinária relevância, para os quais esta proposta visa garantir através dos seus diversos instrumentos:

- a) a manutenção da matriz urbanística, ou seja, o traçado viário, o parcelário, a composição volumétrica consubstanciada pelo edificado quando retrovertidos os acrescentos com expressão precária, ilegal e clandestina, etc.; com essa restrição visa-se ainda a defesa implícita dos tipos habitacionais tradicionais e que melhor otimizam as condicionantes que os abrangem;
- b) a expressão construtiva, os materiais, o desenho e composição característica de elementos dos edifícios em tal identificados, designadamente na sua expressão exterior, incluindo as coberturas; em alguns casos é mesmo preconizada a retroversão/remoção de adulterações espúrias;
- c) a paleta de materiais de construção aparentes e cores;

- d) que os edifícios novos resultantes da renovação de alguns, da ampliação de outros e da ocupação de espaços vazios que se entenda ocupar, se integrem pelos valores enumerados nas alíneas anteriores sem, contudo, deixarem de testemunhar o seu tempo.

Face à génese e desenvolvimento da área de intervenção do Plano — a sua morfologia —, mas também por razões de ordem operativa, dividimo-la em quatro setores que, de nascente para poente, intitulámos de Fontainhas, Muralha, Troino e Anunciada, sendo que os três primeiros estão integrados no Centro Histórico delimitado no PDM. No entanto, o processo de elaboração do Plano acabou por apurar medidas de atuação uniformes para todos eles, pelo que não têm aplicação regulamentar. No entanto, em desenvolvimentos futuros no âmbito de uma efetiva gestão da área, a divisão em questão poderá servir de guião às mesmas.

O aspeto em que o Plano mais se afasta dos princípios gerais do PDM é, sem dúvida, o do estacionamento, sendo que aquele prevê um conjunto de exceções aqui aplicáveis. As especificidades da área de intervenção assim o justificam. Contudo entendemos que, sempre que possível, deverão ser maximizadas as possibilidades de criação de estacionamento, tendo sido adotadas medidas de atuação nesse sentido, em diversos casos, designadamente nas parcelas de maior dimensão.

Importa ainda fazer notar que, ao estabelecer nas parcelas de maiores dimensões o cumprimento dos índices de estacionamento previstos no PDM, torna-se por outro lado necessário avaliar a presença de ZAC nessas áreas, não podendo no caso da sua existência, haver lugar a estacionamento em cave.

Em relação ao estacionamento público disponível na área de intervenção do Plano, correspondente ao lado norte da Avenida Luísa Todi, verifica-se a existência de um total de 134 lugares (incluindo lugares reservados e para cargas e descargas). A oferta de estacionamento nesta zona é ainda complementada pela placa central da Avenida, onde se contabilizam mais 428 lugares das várias tipologias presentes. A quantificação dos lugares atualmente existentes nas áreas referidas é apresentada na tabela abaixo, com os valores discriminados por tipo de lugar e respetivos totais.

<b>Avenida Luísa Todi</b>	Lado Norte	Placa Central	Total
Lugares de estacionamento	91	408	<b>499</b>
Estacionamento reservado	21	4	<b>25</b>
Cargas e descargas	17	4	<b>21</b>
Lugares para viaturas portadoras de dístico de deficiente	5	12	<b>17</b>
<b>Total</b>	<b>134</b>	<b>428</b>	<b>562</b>

Os critérios para a determinação de novas capacidades construtivas tiveram como base o seguinte:

- em todas as parcelas da área de intervenção do Plano está esgotada a capacidade construtiva; ou seja, à partida não assiste a nenhum proprietário o direito de aumentar a área de construção que já se encontra realizada na respetiva parcela;
- em casos em que a má qualidade urbanística, paisagística ou cultural do edificado o justifique, bem como para considerável melhoria do espaço público ou valorização de elementos patrimoniais relevantes, será considerado (também) de interesse público o aumento da capacidade construtiva existente, sendo exigido em troca o respeito das condicionantes



estabelecidas para tal, sendo uma delas universal, ou seja, a qualidade arquitetónica e construtiva da intervenção, seja ela de restauro, reabilitação ou renovação, conforme o definido no Plano.

Para a definição concreta do que se acaba de referir, bem como ponto de partida para o planeamento e projeto de cada uma das intervenções, face à inexistência de um cadastro e inventário inequívocos, à insegurança sobre o levantamento de suporte, etc., tomou-se necessário recorrer ao estabelecimento de um novo conceito, o de **Edifício Existente**. Trata-se do conjunto coerente de volumes edificados numa parcela que têm o mesmo sistema e lógica construtivos, composição arquitetónica, acabamentos e materiais, não incluindo assim as *construções de escassa relevância urbanística*, anexas ao conjunto edificado na parcela.

Dele derivam outros conceitos usados no Plano, fáceis de entender uma vez compreendido aquele — **Área do Piso Térreo do Edifício Existente [Aee]** e **Altura da fachada do Edifício Existente [Hfxxx]** (na parcela xxx) —, mas também e essencialmente uma ação crucial: a **Inspecção Prévia**. Consiste esta última, numa visita técnica à parcela sobre a qual foi formalizada uma intenção de realização de uma operação urbanística, com vista não apenas à delimitação (sobre o levantamento topográfico que serve de base ao Plano) do *Edifício Existente*, mas também à identificação de valores arquitetónicos e/ou artísticos existentes no interior da mesma, suscetíveis de salvaguarda, bem como da necessidade de sondagens arqueológicas prévias durante a execução da intervenção.

As Hfxxx são de grande relevância pois é através delas que se definem os aumentos de volumetria admitidos. Na realidade, grande parte das volumetrias alteradas pelo Plano têm como referências absolutas para as suas alturas as de **Edifícios Existentes** nas imediações, sendo que nos quadros é isso que é obrigatório e não o número de pisos, que é meramente indicativo e, assim, de cumprimento facultativo. Este facto é também a única forma de obviar ao inconveniente de não podermos contar com levantamentos rigorosos e exaustivos do universo das edificações em presença na zona de intervenção do Plano.

Ou seja, remete-se para o momento da formulação e análise da intenção de intervir arquitetonicamente, a verificação e estabelecimento das condicionantes arquitetónicas e patrimoniais e não para o momento e instrumento de planeamento cujo âmbito é matricialmente urbanístico. Ou seja, no âmbito do património o plano tem em atenção o que se impõe por via do património urbanístico, não do arquitetónico.

Entre os aspetos mais evidentes dos que contribuem para a imagem urbana degradada e negativa da área de intervenção, destacam-se os procedimentos relativos à instalação e manutenção das infraestruturas, bem como a utilização do espaço público pela publicidade, esplanadas, toldos, etc. Algumas das entidades responsáveis por este tipo de equipamentos terão mesmo que ser consultadas no âmbito da apreciação do Plano. Por isso:

- a) Em fase de implementação do Plano desejar-se-á estabelecer protocolos com as empresas responsáveis pelas redes de água, gás, eletricidade e comunicações com vista à supressão dos elementos aéreos, à relocalização e acondicionamento das caixas e armários de distribuição e, fundamentalmente, dos contadores, privilegiando a instalação de sistemas de telemetria;
- b) Dever-se-á promover o estudo, projeto e implementação de uma solução integrada para a recolha de resíduos sólidos urbanos, ponderando soluções que recorram a sistemas enterrados.

Pese embora a existência de um Regulamento Municipal de Ocupação da Via Pública, é de assinalar que a tendência atual para a instalação de esplanadas que são verdadeiros edifícios implantados sobre os passeios, cria não só problemas de imagem (pois ocultam/ substituem parcialmente o edificado

que deveria ser dominante), mas também de funcionalidade (uma vez que interrompem os percursos normais junto à sequência das fachadas), pelo que importa reverter este processo.

Outro componente arquitetónico do qual decorre a degradação física e paisagística do conjunto urbano em questão é constituído pelas caixilharias, que transformaram a rica diversidade do desenho, numa ilógica diversidade de materiais e, assim, de expressões. Por isso foram estabelecidas regras para as mesmas, sendo aqui importante explicitar que, o que no regulamento surge como “desenho tradicional” corresponde ao desenho existente no edifício em questão à data da sua conformação geral ou, na impossibilidade dessa verificação, em edifícios tipológica e cronologicamente similares.

Por último, perante as especificidades da globalidade da área de intervenção, designadamente pelo facto de conter essencialmente espaço edificado de estatuto privado, entende-se que a execução do mesmo depende essencialmente da iniciativa dos proprietários, o que não impede os agentes públicos de promover, incentivar e gerir dinamicamente essa iniciativa, inclusive intervindo e participando ativamente no próprio mercado imobiliário, mas também recorrendo à implementação de programas específicos permanentes (como os coordenados pelo IHRU) ou de candidaturas (como os coordenados pelas CCDR).

Face a tudo isto, o **Programa de execução das ações previstas**, o **Modelo de Redistribuição de Benefícios e Encargos** e o **Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira** são extraordinariamente sumários, até porque instrumentos como a perequação não têm aqui possibilidades de aplicação alargada, uma vez que não está previsto (ainda) investimento público, ações integradas, etc. Assim sendo, no fundo não há encargos, mas tão só benefícios, ou melhor, o balanço entre encargos e benefícios resumir-se-á a perdas e ganhos de área edificada. O que encontra a melhor forma de ser (indiretamente) compensado através das taxas municipais aplicadas no momento do licenciamento das operações urbanísticas inerentes, de acordo com o *Regulamento de Taxas* vigente (sujeito a atualização anual), sem o qual o Plano não pode ser considerado eficaz. (Ver *Programa de Execução, Modelo de Redistribuição de Benefícios e Encargos e Plano de Financiamento*).

Contudo o Plano tem condições para que a qualquer momento sejam definidas estratégias e ações que o desenvolvam de forma global ou parcial, mas integrada. Tal já acontece pelo facto de toda a área de intervenção se incluir dentro dos limites da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal [ARU Setúbal], com aproximadamente 1 558 695 m<sup>2</sup>, cuja delimitação foi aprovada pela Assembleia Municipal em 16 de novembro de 2018 e publicada através do Aviso n.º 2436/2019, de 12 de fevereiro, com a correção da Declaração de Retificação n.º 280/2019, de 26 de março, alterando a delimitação constante no Aviso n.º 8580/2013 de 05/06/2013.





Área de Reabilitação Urbana de Setúbal

Em 21/12/2017 foi aprovada em Assembleia Municipal a Operação de Reabilitação Urbana [ORU] e o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] para a ARU Setúbal, tendo posteriormente sido publicada em D.R. de 12/02/2018 (Aviso n.º 2174/2018).

A ORU foi assim aprovada através de instrumento próprio, contendo a definição do tipo de operação (sistemática) e o PERU, conforme previsto no artigo 17.º e com conteúdo programático expresso no artigo 33.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], ficando o município comprometido a promover a respetiva operação de reabilitação urbana, num período de 10 anos.

Nos termos do disposto no artigo 20.º do RJRU, o município, enquanto entidade gestora, elaborará anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Da mesma forma, a cada cinco anos de vigência da ORU, submeter-se-á à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da mesma, acompanhado, se assim se entender necessário, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, sem prejuízo da possibilidade de alteração, também a qualquer momento, da própria delimitação da ARU.

A ORU aprovada consiste na intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, em grande maioria propriedade privada, mas conjugado com um forte investimento nos equipamentos, no espaço público e nas infraestruturas urbanas que sustentam todo o conjunto, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, tratando-se de uma operação sistemática de reabilitação urbana.

A área destacou-se pela necessidade de intervenção eminente não só do edificado, mas como de todo o espaço urbano envolvente e área ribeirinha, constituindo fundamento suficiente para constituição



da ARU – Setúbal, devendo ser ativamente promovidas pelo município todas as intervenções tendentes à sua execução.

Nos termos do disposto no RJRU, adotou-se como modelo de execução um Modelo Misto, por um lado de iniciativa dos particulares, ou seja, a reabilitação, na componente da intervenção no edificado deverá ser promovida pelos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis abrangida pela operação, que decorrerá na sequência da sua iniciativa própria ou pelo município através dos mecanismos legais previstos. Por outro lado, a execução está prevista por iniciativa da entidade gestora, nas ações que lhe cabem, pois, a gestão integrada da operação implica planeamento, programação, coordenação e articulação das ações previstas e a empreender.

Neste sentido a entidade gestora, ao abrigo do n.º 1 do artigo 36.º do RJRU, é o Município de Setúbal que assumirá diretamente a gestão da operação de reabilitação urbana. A operacionalidade das intervenções será assegurada no Departamento de Urbanismo, através da Equipa de Reabilitação Urbana criada para o efeito.

A delimitação de uma área de reabilitação urbana teve, desde logo, como efeitos, a obrigatoriedade de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis [IMT] e conferiu aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A atualização do quadro de benefícios fiscais relacionados com a reabilitação urbana na ARU Setúbal tem derivado da estratégia nacional de apoio ao tema que resultou, em sede de orçamento de estado, em implicações diretas e alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais [EBF], entre outros.

Tem-se mantido discriminação positiva em sede de IMI, isentando o pagamento aos prédios urbanos localizados no interior da Área de Reabilitação Urbana delimitada, após ações de reabilitação urbana, conforme previsto no EBF em vigor.

Para além deste incentivo de isenção, nos últimos anos, têm sido aprovadas em Assembleia Municipal, majorações e minorações do IMI para prédios urbanos localizados nos centros históricos de Setúbal e núcleos históricos de Azeitão e em ARU valores desde os 15 % até aos 50 % de redução para as minorações e agravamentos entre 15 % a 200 % para as majorações. São penalizados os prédios urbanos devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (ruínas e degradados) e beneficiados os que mantêm o excelente e bom estado de conservação ou edifícios classificados como monumentos nacionais, de interesse público e municipal. Estas medidas são aprovadas anualmente por Assembleia Municipal, pelo que poderão sofrer alterações anuais.

Têm-se mantido também isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas destinadas exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana, conforme previsto no EBF.

Finalmente, aplica-se um regime especial para as taxas administrativas municipais, destinado a incentivar a realização de operações urbanísticas relacionadas com a reabilitação urbana, que implica a revisão anual ao Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal [RTORMS]. Estão previstas isenções e redução para metade do seu valor da maioria das taxas administrativas referentes a operações urbanísticas, localizadas em ARU, que promovam a reabilitação urbana.



As medidas de incentivo à reabilitação urbana estão incorporadas e conciliadas nos diversos interesses previstos, no Código CIMI (artigo 112.º), no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF artigos 45.º e 71.º), no Código do Imposto Municipal de Transações Onerosas de Imóveis [CIMT] e RTORMS.

Neste dossiê quisemos registar da forma mais sintética possível, o que na análise produzida é relevante para se entender e fundamentar a Proposta de Plano. Não houve, pois, a pretensão de aqui juntar tudo. Foi nesse sentido que, em articulação estrita com este **Relatório** [A1] e o **Regulamento** [C1], produzimos um conjunto de peças desenhadas cujo conteúdo e finalidade agora se nos impõe comentar folha a folha, sendo seguida a respetiva sequência numérica após uma separação clara entre o que são peças que constituem o plano (desenhos iniciados por C) e peças de acompanhamento ao mesmo (desenhos iniciados por A).

No seu parecer inicial, a hoje extinta Direção Regional de Cultura (cujas competências se encontram atualmente concentradas na Direção Geral de Património Cultural) solicitou o fornecimento de uma peça desenhada onde fosse cartografada a idade de cada um dos edifícios. Analisada a situação, concluiu-se que essa informação é difícil de ser produzida com um mínimo de rigor (se não mesmo impossível) e inconsequente. No fundo, na esmagadora maioria dos edifícios existem elementos de diversas épocas. Enfim, é impossível e inútil produzir esse elemento. Por outro lado, a antiguidade de um imóvel não é um valor patrimonial e jamais será um critério de decisão e atuação no âmbito deste Plano. Note-se que, mesmo nos planos de pormenor específicos, como os PP de salvaguarda ou PP de reabilitação urbana, essa peça não é exigida.

Passemos à descrição sumária de cada um dos elementos que integram este dossiê:

#### **Elementos constituintes do Plano:**

**C1 Regulamento.** O instrumento normativo do Plano.

**C2 Planta de Implantação (1/2000).** Este desenho constitui a peça de síntese do Plano. Nele se identificam, parcela a parcela, o tipo de ação preconizada quando os respetivos proprietários pretendam proceder a intervenções que correspondam a algo mais do que simples ações de manutenção. Contém o quadro de parâmetros urbanísticos. Os tipos de atuação foram caracterizados acima, bem como no *Regulamento*.

**C3 Planta de Condicionantes (Geral) (1/2000).** Neste desenho encontram-se identificadas todas as condicionantes que afetam a área do Plano, com exceção para as que surgem na peça desenhada seguinte.

**C4 Planta de Condicionantes (Património Cultural) (1/2000).** Neste desenho encontram-se identificados os imóveis classificados e em vias de classificação, bem como delimitadas as respetivas áreas de proteção.

**C5 Planta de Condicionantes (REN) (1/2000).** Neste desenho encontra-se delimitada a REN, vertida do processo de delimitação da REN no âmbito da revisão do PDM em curso.

#### **Elementos de acompanhamento do Plano:**

**A1 Relatório.** É o presente documento e tem como função registar e explicitar opções e os conteúdos da proposta.

**A2 Programa de Execução, Modelo de Redistribuição de Benefícios e Encargos e Plano de Financiamento.** Trata-se de uma peça obrigatória a qualquer plano de pormenor, aqui muito resumida pelas opções e contingências já acima descritas.

**A3 Planta de enquadramento (1/5000).** É a peça desenhada que define a área de intervenção no contexto da sua envolvente e articulação territorial, designadamente com as vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, estrutura ecológica e grandes equipamentos.

**A4 Extrato da Planta de Ordenamento do PDM (1/2000).** Neste desenho surgem reproduzidos todos os elementos daquela peça desenhada do Plano Diretor Municipal de Setúbal em vigor.

**A5 Extrato da Planta de Condicionantes do PDM (1/2000).** Neste desenho encontram-se reproduzidas todas as condicionantes identificadas no Plano Diretor Municipal de Setúbal em vigor.

**A6 Extrato do regulamento do PDM.** Refere-se ao extrato do PDM em vigor, no que respeita às categorias de espaço abrangidas pela área de intervenção do Plano.

**A7 Planta com a indicação dos compromissos urbanísticos (1/2000).** Planta de compromissos urbanísticos, com indicação das operações urbanísticas com licença emitida e informações prévias favoráveis em vigor.

**A8 Planta da situação existente (1/2000).** Trata-se do levantamento cartográfico homologado que serviu de base à realização da proposta, contendo a representação da ocupação do solo e da topografia, entre outros elementos cartográficos entendidos como pertinentes.

**A9 Planta de Infraestruturas Urbanas (1/2000).** É um desenho onde surge o traçado geral das infraestruturas, bem como dos equipamentos correlacionados, que servem a área de intervenção do Plano.

**A10.1 Perfis Existentes – Av. Luísa Todi (1/500).** Trata-se de uma peça desenhada onde estão indicadas, em perfil, as frentes urbanas incluídas na área de intervenção, contemplando todos os edifícios previstos no plano.

**A10.2 Perfis Existentes – arruamentos secundários (1/500).** Trata-se de uma peça desenhada onde estão indicadas, em perfil, as frentes urbanas incluídas na área de intervenção, contemplando todos os edifícios previstos no plano.

**A11 Planta do estado de ocupação (1/2000).** Esta peça desenhada representa o estado de ocupação dos edifícios. Na fase de levantamento verificou-se que muitos dos imóveis localizados na área do Plano estão desocupados total ou parcialmente. Os edifícios parcialmente desocupados são aqueles que, com mais do que uma fração, têm, pelo menos uma delas, vazia ou desocupada. Esta informação é meramente indicativa porque facilmente sujeita a permanente alteração.

**A12 Planta de Usos – piso térreo (1/2000).** É feita a identificação do tipo de usos nos diversos níveis dos edifícios. Face à realidade encontrada estabeleceram-se as seguintes categorias de usos: habitação, equipamento, comércio e serviços ou misto. Nas categorias de misto, equipamentos e comércio e serviços, por abrangerem várias situações distintas, é feita uma especificação do uso através de uma numeração própria. O uso indeterminado classifica os edifícios quando no local e pelo exterior não foi possível identificar o seu uso.

**A13 Planta de Usos – pisos superiores (1/2000).** É feita a identificação do tipo de usos nos diversos níveis dos edifícios. Face à realidade encontrada estabeleceram-se as seguintes categorias de usos: habitação, equipamento, comércio e serviços ou misto. Nas categorias de misto, equipamentos e comércio e serviços, por abrangerem várias situações distintas, é feita uma especificação do uso através

de uma numeração própria. O uso indeterminado classifica os edifícios quando no local e pelo exterior não foi possível identificar o seu uso.

**A14 Planta do Número de Pisos (1/2000).** Nesta peça desenhada é cartografado por manchas de cor o número de pisos do edificado dentro da área de intervenção do Plano.

**A15 Planta de Valor Patrimonial Urbanístico (1/2000).** Constitui a peça chave para o desenvolvimento da proposta do Plano, pois para além das definições estratégicas gerais, é essencialmente com base nela, mas também na localização, no estado de conservação e de ocupação dos imóveis, que foram definidas as ações permitidas e/ou a desenvolver edifício a edifício, ou seja, as regras e limites de atuação em cada um deles.

**A16.1 Perfis propostos (Av. Luísa Todi) (1/500).** Nesta peça desenhada é feita a representação em alçado da volumetria resultante do tipo de atuação previsto para cada parcela do Plano.

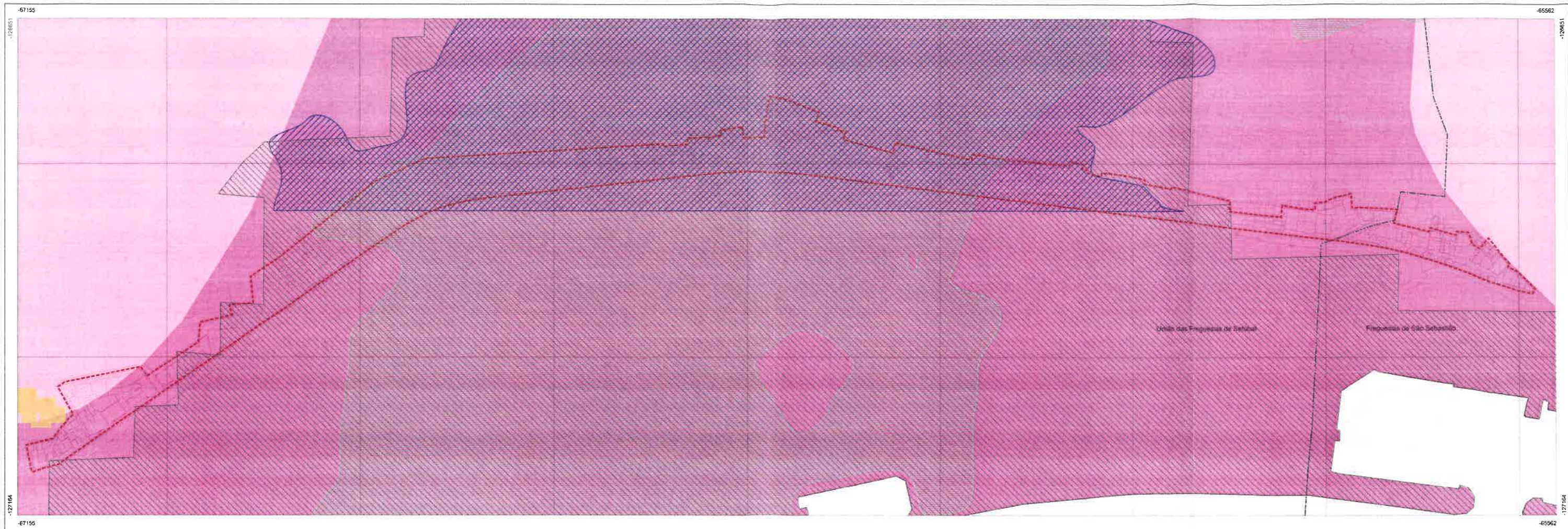
**A16.2 Perfis propostos (arruamentos secundários) (1/500).** Nesta peça desenhada é feita a representação em alçado da volumetria resultante do tipo de atuação previsto para cada parcela do Plano.

**A17 Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do PDM de Setúbal.** Nesta peça encontra-se representada a cartografia de risco, produzida no âmbito da Revisão do PDM de Setúbal e alterada no sequente procedimento de Alteração por Adaptação do PDM de Setúbal, e traduz-se num conjunto de temas que espacializam os diversos tipos de risco: naturais, mistos ou tecnológicos. Esta cartografia permite a análise dos riscos presentes no território e cooperar na implementação de ações de prevenção.

**A18 Relatório/ Mapas de Ruído (1/2500).** Trata-se de um elemento obrigatório na instrução de um PP nos termos do disposto no RJIGT.

**A19 Ficha de Dados Estatísticos.** Elemento igualmente obrigatório na instrução do PP nos termos do atual RJIGT, e de acordo com modelo em vigor.





<p>-67155</p> <p>-127164</p> <p>-67155</p> <p>-127164</p>	<p>-65562</p> <p>-129651</p> <p>-65562</p> <p>-129651</p>	<p>SETÚBAL</p> <p>Câmara Municipal de Setúbal</p> <p>Projeto nº 2024/0001</p> <p>Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luisa Todi</p> <p>Alteração por Adaptação</p> <p>Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do PDM de Setúbal</p> <p>Maio 2025</p> <p>1:2 000</p> <p>[A17]</p>			
<p>Area de Intervenção do Plano</p> <p>Limite Freguesia - CAOP 2024</p>	<p>Suscetibilidade sísmica</p> <p>Suscetibilidade sísmica - Elevada</p> <p>Suscetibilidade sísmica - Muito elevada</p>	<p>Cheias e inundações</p> <p>Zonas ameaçadas pelas cheias</p>	<p>Suscetibilidade de inundação por tsunami</p> <p>Tsunami - Limite de inundação máxima (P1 - Intensidade Maior - Mare Ana Máximo)</p>	<p>Movimentos do terreno em vertentes</p> <p>Áreas de instabilidade de vertentes</p>	<p>Área de Risco Potencial Significativo de Inundação (Classe de Perigosidade)</p> <p>Baixo - Muito Baixo</p>

*[Handwritten signature]*



**PLANO DE PORMENOR DA FRENTE NORTE DA AVENIDA LUÍSA  
TODI**

**Relatório de Fundamentação da Alteração por  
Adaptação do PPFNALT**

Junho de 2025

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name 'Amor'.

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
ÂMBITO GERAL .....	1
ANTECEDENTES .....	1
Publicação do PPFNALT .....	1
Publicação dos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI).....	1
ENQUADRAMENTO LEGAL .....	1
<b>2. ALTERAÇÕES AOS ELEMENTOS QUE INTEGRAM O PPFNALT .....</b>	<b>2</b>
ALTERAÇÕES REGULAMENTARES.....	2
Elementos Constituintes do Plano.....	2
ALTERAÇÕES CARTOGRÁFICAS .....	2
Elementos Constituintes do Plano.....	2
OUTRAS ALTERAÇÕES .....	2
Elementos de Acompanhamento do Plano .....	2



## 1. INTRODUÇÃO

### ÂMBITO GERAL

O presente relatório apresenta a fundamentação da alteração por adaptação do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi (PPFNALT), com vista a conformar o Plano ao programa setorial de hierarquia superior, designadamente, o Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI).

No ponto 2 deste documento encontram-se elencadas as alterações promovidas ao PPFNALT, sistematizadas em quadros resumo de acordo com a sua natureza, regulamentar, cartográfica ou outra, identificando os elementos constituintes ou de acompanhamento do Plano objeto de alterações decorrentes da entrada em vigor do PGRI.

### ANTECEDENTES

#### Publicação do PPFNALT

O Aviso n.º 7902/2022, de 18 de abril, publicado em Diário da República, n.º 75, Série II, fez público que, nos termos do n.º 1 do Artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, a Assembleia Municipal de Setúbal deliberou em sessão ordinária realizada em 29 de dezembro de 2021, aprovar o Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi, de acordo com a proposta apresentada pela Câmara Municipal de Setúbal aprovada na sua Reunião n.º 07-A/2021, em 2 de dezembro de 2021, através da Deliberação n.º 152-A/2022.

#### Publicação dos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI)

O Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Sado e Mira (RH6), com incidência no território concelhio, entra em vigor através da publicação da Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 63/2024, de 22 de abril, que aprova os PGRI referentes ao 2.º ciclo de planeamento, correspondente ao período temporal compreendido entre 2022 e 2027.

Neste contexto, salienta-se o objetivo de redução das consequências prejudiciais das inundações, atingido através da identificação de áreas de risco potencial significativo de inundações (ARPSI), da elaboração da respetiva cartografia de áreas inundáveis e de risco de inundações e pela aplicação de programas de medidas especificados nos PGRI.

### ENQUADRAMENTO LEGAL

O PPFNALT deve incorporar de forma coerente e integrada as orientações e diretrizes constantes do PGRI da RH6, em conformidade com o disposto no RJIGT relativamente ao procedimento de alteração por adaptação previsto.

Assim, o atual procedimento de alteração por adaptação do PPFNALT enquadra-se na alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do RJIGT, uma vez que resulta da entrada em vigor de outro programa territorial com o qual o Plano deve ser compatível ou conforme, não envolvendo qualquer decisão autónoma de planeamento e limitando-se a transpor o conteúdo do respetivo programa territorial que determina a alteração.

## 2. ALTERAÇÕES AOS ELEMENTOS QUE INTEGRAM O PPFNALT

### ALTERAÇÕES REGULAMENTARES

Elementos Constituintes do Plano	
Regulamento	C1
Alterações	Fundamento
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capítulo III - Riscos Naturais</li> <li>– Introdução da Secção I - "Tsunami", Zonas Ameaçadas por Cheias e Sismos, que agrupa os artigos 13.º, 14.º e 15.º</li> <li>– Introdução da Secção II - Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), onde se aditaram os seguintes artigos:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Art.º 15.º-A - Âmbito e identificação</li> <li>Art.º 15.º-B - Normas gerais</li> <li>Art.º 15.º-C - Novas edificações</li> <li>Art.º 15.º-D - Reconstrução pós catástrofe</li> <li>Art.º 15.º-E - Reabilitação de edifícios</li> <li>Art.º 15.º-F - Projetos de Interesse Estratégico</li> <li>Art.º 15.º-G - Edifícios sensíveis</li> <li>Art.º 15.º-H - Infraestruturas territoriais</li> </ul> </li> </ul>	Adaptação decorrente da entrada em vigor do PGRI

### ALTERAÇÕES CARTOGRÁFICAS

Elementos Constituintes do Plano	
Planta de Implantação	C2
Alterações	Fundamento
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inserção da ARPSI constante no PGRI-RH6, classificada pela perigosidade da inundação.</li> </ul>	Adaptação decorrente da entrada em vigor do PGRI

### OUTRAS ALTERAÇÕES

Elementos de Acompanhamento do Plano	
Relatório	A1
Alterações	Fundamento
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atualização da imagem correspondente ao Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do PDM de Setúbal, alterada no sequente procedimento de Alteração por Adaptação (Pág. 16).</li> <li>• Atualização da descrição do elemento A17 - Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do PDM de Setúbal, alterada no sequente procedimento de Alteração por Adaptação (Pág. 28).</li> </ul>	Adaptação decorrente da entrada em vigor do PGRI
Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do PDM de Setúbal	
Alterações	Fundamento
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atualização da peça desenhada produzida no âmbito da Revisão do PDM de Setúbal e alterada no sequente procedimento de Alteração por Adaptação.</li> </ul>	Adaptação decorrente da entrada em vigor do PGRI



(Minuta)

## Declaração

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio introduziram alterações na tipificação dos instrumentos de planeamento.

Neste novo quadro legal só os planos territoriais (municipais e intermunicipais) vinculam direta e imediatamente os particulares, enquanto os restantes instrumentos, nomeadamente os programas territoriais, vinculam somente as entidades públicas.

Os regimes de gestão compatível com a utilização sustentável do território estabelecidos naqueles programas para vincular os particulares têm de ser vertidos nos planos diretores municipais, planos de urbanização e planos de pormenor ou planos intermunicipais em vigor.

O artigo 51.º do RJIGT determina que os programas setoriais devem identificar as disposições dos planos territoriais preexistentes incompatíveis, bem como consagrar as formas e os prazos de atualização destes.

O Plano de Gestão e do Risco de Inundação (PGRI), publicado em Diário da República, através da Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 63/2024, de 22 de abril, identifica as disposições dos planos municipais de ordenamento do território consideradas incompatíveis com este plano, e define as formas e os prazos de atualização das mesmas.

O PGRI estabelecia o prazo de 60 dias úteis, contados a partir da sua entrada em vigor, para proceder à atualização das normas do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi (PPFNALT), incompatível com aquele instrumento de gestão territorial e o n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT estabelece o mesmo prazo para a alteração por adaptação dos planos territoriais.

O procedimento de alteração por adaptação enquadra-se na alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do RJIGT, uma vez que resulta da entrada em vigor do PGRI com o qual o PPFNALT tem de ser compatível, não envolvendo qualquer decisão autónoma de planeamento, limitando-se a transpor o conteúdo daquele programa.

Nos termos do previsto no n.º 3 do mesmo artigo 121.º, a alteração por adaptação depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, a qual deve ser emitida através da alteração dos elementos que integram ou acompanham os instrumentos de gestão territorial a alterar, na parte ou partes relevantes, que no caso do PPFNALT incidem sobre elementos constituintes do Plano, designadamente, o Regulamento e a Planta de Implantação, e sobre os seguintes elementos de acompanhamento: Relatório e Extrato da Planta de Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos da Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal.

A Câmara Municipal de Setúbal, em reunião ordinária de ..... aprovou a Deliberação n.º ....., segundo a Proposta n.º ...../2025/DURB/DIPU/GAP - Alteração por Adaptação do Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi (PPFNALT), quanto à transposição do conteúdo normativo do Plano de Gestão dos Riscos

de Inundações (PGRI) para a Região Hidrográfica do Sado e Mira (RH6), aplicáveis na área assinalada na Planta de Implantação, nos termos do disposto na RCM n.º 63/2024, de 22 de abril.

A presente Declaração será transmitida à Assembleia Municipal de Setúbal e, posteriormente, à CCDR-LVT, sendo remetida para publicação e depósito, segundo o disposto no n.º 4 do art.º 121.º do RJIGT.

E para constar, procede-se à publicação da correspondente declaração na II Série do Diário da República, e respetiva divulgação através da comunicação social e página da internet do Município de Setúbal em [www.mun-setubal.pt](http://www.mun-setubal.pt), nos termos dos artigos 191.º e 192.º do RJIGT.

Paços do Concelho de Setúbal, data... – O Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, *André Valente Martins*

