

## **Alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Entrada Norte da Cidade de Setúbal**

Artigo 1.º

### **Alteração**

Foi alterado o art.º 14.º que passa a ter a seguinte redação:

Artigo 14.º

### **Segurança de Pessoas e Bens**

- 1) (...):
  - a) (...);
  - b) (...);
  - c) (...);
  - d) Perigosidade de inundação.
  - e) Transporte de Matérias perigosas;
- 2) (...):
  - a) (...);
  - b) (...);
  - c) (...);
  - d) (...).
- 3) (...)
- 4) À perigosidade de inundação aplica-se as normas constantes do Capítulo VII.

Artigo 2.º

### **Aditados**

Foi aditado o Capítulo VII relativo às áreas de risco potencial significativo de inundações (ARPSI) e os artigos 46.º-A, 46.º-B, 46.º-C, 46.º-D, 46.º-E, 46.º-F, 46.º-G, 46.º-H, que ficam com a seguinte redação:

## Artigo 46.º-A

### **Âmbito e Identificação**

- 1) O presente Capítulo procede à integração no PUENCS 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 Zonamento, nos termos do disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.
- 2) As normas transpostas do PGRI, constantes do presente Capítulo, vigoram cumulativamente com as do PUENCS, prevalecendo as mais restritivas.
- 3) As Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) a considerar compreendem classes de perigosidade Baixa e Muito Baixa.

## Artigo 46.º-B

### **Normas gerais**

Os potenciais usos em solo urbano na área da ARPSI, devem atender às seguintes orientações:

- a) Potenciar, sempre que possível, os 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;
- g) Planear os espaços públicos como espaços multifuncionais que minimizem situações críticas, retendo ou encaminhando as águas ou ajudando a dissipação da sua energia;
- h) Assegurar que a classe de risco associada à área a intervencionar não sobe para níveis superiores.

#### Artigo 46.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) 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;
- d) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;
- e) Incluir no registo de propriedade a referência ao risco existente;
- f) 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.
- g) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- h) Não é permitida a construção de caves.

## Artigo 46.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) Dar preferência à realocização do edificado destruído fora da zona de risco de inundação, sempre que possível;
- c) Caso se mantenha o edificado no mesmo local, deve ser verificado que não existe risco estrutural devido a potenciais pressões hidrostáticas hidrodinâmicas;
- d) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;
- e) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação;
- f) 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;
- g) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;
- h) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

## Artigo 46.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 46.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 46.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 46.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, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas;
  - c) Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural;

- d) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

Nestes termos republica-se o presente regulamento.

## **Plano de Urbanização da Entrada Norte da Cidade de Setúbal**

### **Título I**

#### **Disposições Gerais**

##### **Artigo 1.º**

##### **Âmbito territorial**

O Plano de Urbanização da Entrada Norte da Cidade de Setúbal (doravante, PUENCS) abrange uma área de intervenção de 46 hectares, localizada na freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, identificada na Planta de Zonamento.

##### **Artigo 2.º**

##### **Objetivos**

O PUENCS define a organização espacial da respetiva área de intervenção, prosseguindo os seguintes objetivos programáticos:

- a) Reorganizar a principal entrada na Cidade de Setúbal, transformando uma zona desqualificada e sem identidade num espaço de excelência, com qualidade ambiental e dotado de infraestruturas adequadas à vivência urbana;
- b) Enquadrar o projeto de ampliação do Centro Comercial Alegro e da requalificação urbanística da Nova Azeda (rede viária e espaços públicos);
- c) Assumir, no contexto procedimental do PUENCS e numa postura pragmática – atentos os investimentos estruturantes em curso –, os trabalhos de revisão do PDM de Setúbal;
- d) Definir um modelo de ocupação urbana equilibrado, com funções diversas, assente num regime de gestão flexível, capaz de se adaptar à evolução do contexto socioeconómico do Concelho;

- e) Garantir a articulação das malhas urbanas (existentes e propostas) e da rede viária, de forma a promover um nível de acessibilidade e permeabilidade adequado aos padrões de mobilidade existentes e previstos;
- f) Programar os equipamentos de utilização coletiva de suporte à população residente e presente prevista, por efeito direto da proposta de ocupação urbanística preconizada no plano;
- g) Assegurar a criação de espaço público de qualidade, promovendo a permeabilidade, mobilidade e acessibilidade de peões e de bicicletas;
- h) Criar as condições para a concretização dos investimentos estruturantes em curso e para o cumprimento dos compromissos urbanísticos assumidos pelo Município.

### Artigo 3.º

#### **Vinculatividade**

O PUENCS tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam direta e imediatamente as entidades públicas, privadas e cooperativas.

### Artigo 4.º

#### **Composição do Plano**

- 1) O PUENCS é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Zonamento;
  - c) Planta de Condicionantes.
- 2) O PUENCS é acompanhado pelos seguintes elementos:
  - a) Relatório de Caracterização e Diagnóstico;
  - b) Estudo Acústico;
  - c) Relatório Ambiental;
  - d) Relatório da Proposta;
  - e) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
  - f) Carta de Localização e Enquadramento;
  - g) Carta de Enquadramento Local;

- h) Planta da Situação Existente;
- i) Planta de compromissos Urbanísticos;
- j) Planta de Infraestruturas – Rede Viária;
- k) Planta de Infraestruturas – Rede de Abastecimento de Água;
- l) Planta de Infraestruturas – Rede de Saneamento;
- m) Planta de Infraestruturas – Rede Elétrica de Média Tensão
- n) Planta de Infraestruturas – Rede de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU).
- o) Planta de Infraestruturas – Rede de Telecomunicações (ITUR)
- p) Planta de Infraestruturas – Rede de Gás;
- q) Planta da Estrutura Ecológica;
- r) Extratos das Plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM em vigor;
- s) Extratos das Plantas do PROT-AML em vigor;
- t) Planta da Execução;
- u) Mapa de Ruído;
- v) Ficha de Dados Estatístico de Plano de Urbanização;
- w) Relatório de Ponderação da Discussão Pública.

#### Artigo 5.º

##### **Conceitos e Abreviaturas**

- 1) Para efeitos do presente regulamento, e sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, considera-se como “área de construção acima da cota de soleira” o somatório das áreas de todos os pisos acima da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e sem pé direito regulamentar, sendo medida, em cada piso, pelo perímetro exterior das paredes exteriores e incluindo os espaços de circulação cobertos pela edificação /átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiro, varandas e terraços cobertos).
- 2) Para efeitos do presente regulamento, adotam-se as seguintes abreviaturas:
  - a) CMS: Câmara Municipal de Setúbal
  - b) DL: Decreto-Lei;
  - c) PDM: Plano Diretor Municipal;

- d) RGR: Regulamento Geral do Ruído, na redação em vigor à data de aprovação do Plano;
- e) REUMS: Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal, na redação em vigor à data de aprovação do Plano;
- f) RTORMS: Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal, na redação em vigor à data de aprovação do Plano;
- g) RPDM: Regulamento do Plano Diretor Municipal, na redação em vigor à data de aprovação do Plano.

## **Título II**

### **Servidões e Restrições de Utilidade Pública**

#### **Artigo 6.º**

##### **Âmbito e regime**

- 1) Na área do PUENCS vigoram as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, identificadas na Planta de Condicionantes:
  - a) Equipamento – Estabelecimento Prisional;
  - b) Infraestruturas Ferroviárias;
  - c) Infraestruturas de Sinalização Marítima;
  - d) Infraestruturas Viárias;
  - e) Infraestruturas de abastecimento de Gás.
- 2) Os regimes jurídicos aplicáveis às servidões e restrições de utilidade pública prevalecem sobre as disposições do PUENCS.

## **Título III**

### **Uso do Solo**

#### **Capítulo I**

##### **Disposições gerais**

#### **Artigo 7.º**

### **Classificação do solo**

A área de intervenção do PUENCS é integralmente classificada como solo urbano.

#### **Artigo 8.º**

### **Qualificação do solo**

A área de intervenção do PUENCS é integralmente qualificada como solo urbanizado, apresentando as seguintes categorias e subcategorias funcionais:

- a) Espaços Centrais (EC);
- b) Espaços Residenciais (ER):
  - (1) Espaços Residenciais de Edifícios Agrupados;
  - (2) Espaços Residenciais de Edifícios Isolados;
- c) Espaços de Uso Especial – Equipamentos;
- d) Espaços Verdes:
  - (1) Espaços de Recreio e Lazer;
  - (2) Espaços de Proteção e Enquadramento.

#### **Artigo 9.º**

### **Tipologias e Usos**

- 1) As categorias e subcategorias de espaço estabelecidas no Plano correspondem à utilização dominante que nelas pode ser instalada ou desenvolvida, obedecendo aos seguintes princípios:
  - a) Compatibilidade de usos;
  - b) Garantia da separação de usos incompatíveis;
  - c) Promoção da mistura de usos complementares ou compatíveis e da multifuncionalidade e integração de funções no solo urbano;
- 2) São interditos os usos industriais e de micrologística (designadamente, as atividades de armazenagem), sem prejuízo do disposto no artigo 18.º, n.ºs 6 e 7, do Sistema da Indústria Responsável, na redação do Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto e atentos os critérios que, à sua luz, vierem a ser definidos pela CMS.

- 3) Admite-se a instalação de Equipamentos Públicos ou Privados em todas as categorias funcionais estabelecidas no Plano, com exceção da subcategoria funcional Espaços verdes de proteção e enquadramento.

#### Artigo 10.º

##### **Ruído**

- 1) A área de intervenção do PUENCS é classificada como Zona Mista, para efeito do disposto no RGR.
- 2) Adotam-se as seguintes medidas de proteção sonora nas vias identificadas no Estudo Acústico:
  - a) Utilização de materiais de revestimento nos pavimentos das vias de circulação rodoviária com características de baixo ruído (piso poroso absorvente sonoro:
    - i) Avenida Lima de Freitas;
    - ii) Avenida Coração de Maria
    - iii) Rua Nova Sintra, apenas na extensão entre o quarteirão central do Bairro Che Setúbal (Largo 2 de setembro) e a rotunda com a Rua Coração de Maria
    - iv) Avenida Antero de Quental, e todos os ramos de acesso e vias paralelas
    - v) Todas as novas vias que integram o Loteamento Nova Sintra (já em execução), incluindo a extensão existente da Rua Dr. António Agostinho Neto
  - b) Limitação de velocidade a 40 km/h, em todas as vias do PUENCS, através da colocação de sinalização vertical apropriada (incluindo recurso a semaforização automática na Avenida Antero de Quental);
- 3) Para efeito do disposto no artigo 12.º, n.ºs 6 e 7, do RGR, consideram-se os seguintes níveis sonoros:
  - a) Em regra, os constantes nos mapas de ruído do Estudo Acústico;
  - b) Nos casos em que a observação dos mapas de ruído, pela sua inerente margem de precisão, suscite dúvidas relativamente ao cumprimento dos referidos níveis sonoros, no âmbito dos procedimentos de controlo administrativo prévio, os níveis sonoros a considerar poderão ser obtidos através da realização de campanhas de recolha de dados acústicos, desenvolvidas por laboratório devidamente acreditado pelo IPAC.

## Artigo 11.º

### **Pessoas com mobilidade condicionada**

Na área de intervenção do PUENCS vigoram as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

## Artigo 12.º

### **Sustentabilidade ambiental**

Na área de intervenção do PUENCS privilegia-se a adoção de estratégias promotoras da sustentabilidade ambiental, designadamente:

- a) Racionalização dos consumos de água, através da implementação de medidas de poupança de água, de aproveitamento das águas pluviais para rega de espaços públicos e da adoção, na medida do possível, de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis;
- b) Racionalização dos consumos energéticos, através da implementação de medidas de poupança de energia e de aproveitamento de fontes de energia renováveis, designadamente solar;
- c) Preservação de níveis de qualidade ambiental adequados, nomeadamente ao nível do ruído ambiente, qualidade do ar e resíduos (designadamente, implementação de um sistema de deposição e recolha seletiva de materiais)

## Artigo 13.º

### **Património Arqueológico**

Na área de intervenção do Plano vigoram as normas legais relativas a eventuais achados arqueológicos, designadamente o disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e legislação complementar.

## Artigo 14.º

### **Segurança de Pessoas e Bens**

- 1) Na área do PUENCS são de considerar os seguintes riscos relativamente às condições de segurança de pessoas e bens:

- a) Risco de incêndio urbano;
  - b) Risco sísmico;
  - c) Riscos Climáticos;
  - d) Perigosidade de inundação.
  - e) Transporte de Matérias perigosas.
- 2) São propostas as seguintes medidas mitigadoras, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:
- a) Prevenção do risco de incêndio: consideração tendencial, na programação de novos edifícios e de ações de reabilitação de edifícios existentes, do disposto no Decreto-Lei nº 220/2008, de 12 de março e portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro, essencialmente no que respeita aos materiais estruturais e de revestimento utilizados, sem prejuízo da necessária viabilidade das operações em causa;
  - b) Prevenção de riscos sísmicos:
    - i) Criação de área afeta à Proteção Civil (espaço verde ajardinado assinalado na Planta de Zonamento), a qual poderá ser utilizada como área de segurança para as atividades a desenvolver pós-sismo;
    - ii) Minimização da vulnerabilidade à ação dos sismos dos edifícios a construir ou reabilitar;
  - c) Prevenção de riscos climáticos:
    - i) Promoção de estrutura de arborização diversificada, com alternância de áreas abertas e arborizadas, dando-se prevalência à vegetação caducifólia, nos espaços verdes de recreio lazer;
    - ii) Ocupação/revestimento preferencial com manchas densas de árvores de folha persistente nos espaços verdes de proteção e enquadramento;
  - d) Transporte de matérias perigosas: Restrição, do atravessamento da área do PUENCS por veículos de transporte de matérias perigosas, salvo se não existirem alternativas de ligação à A12;
- 3) São ainda propostas as seguintes medidas complementares de minimização dos riscos:
- a) O dimensionamento da estrutura viária proposta (perfil-tipo) assegura o aumento da segurança contra incêndios, permitindo o fácil e rápido acesso de veículos de combate a incêndios e a deslocação de pessoas e bens após a ocorrência de atividade sísmica;

- b) Os projetos de iluminação pública e de semaforização promovem o incremento da segurança rodoviária e de pessoas e bens.
- 4) À perigosidade de inundação aplica-se as normas constantes do Capítulo VII.

#### Artigo 15.º

##### **Modelação do terreno**

As operações de modelação de terreno que impliquem diferença de cotas provocada por aterro ou escavação devem assegurar a criação de um talude ou de um plano virtual definido pela base do edifício e pelo limite posterior da parcela ou do lote, com uma pendente igual ou inferior a 30º, medidos entre a plataforma proposta e o terreno natural ou a plataforma contígua.

#### Artigo 16.º

##### **Pisos recuados**

- 1) A admissibilidade de pisos recuados em edifícios de habitação multifamiliar fica sujeita às seguintes condições:
  - a) Previsão em edifícios com 4 ou mais pisos;
  - b) Garantia de um recuo mínimo de 3 metros em relação ao plano da fachada;
- 2) Os pisos recuados, quando admissíveis, são contabilizados para aferição do cumprimento do número máximo de pisos.

#### Artigo 17.º

##### **Pisos abaixo da cota de soleira**

- 1) Admite-se, em casos excecionais e devidamente fundamentados, considerando a topografia do terreno e a necessidade de cumprimento das exigências de estacionamento, a construção de pisos adicionais abaixo da cota de soleira, em relação aos estabelecidos no presente Regulamento.
- 2) Nos Espaços de Uso Especial – Equipamentos, o número de pisos abaixo da cota de soleira é determinado casuisticamente, considerando a topografia do terreno e a necessidade de cumprimento das exigências de estacionamento.

- 3) Admite-se a afetação de pisos abaixo da cota de soleira a usos habitacionais, de equipamento ou de comércio e serviços, nas seguintes condições:
- a) Características do edifício:
    - i) Afetação mínima de 50% da área de construção acima da cota de soleira a uso habitacional ou Turístico;
    - ii) 4 ou mais pisos;
  - b) Existência de desnível topográfico entre fachadas principal e tardoiz que permita entrada independente para os pisos abaixo da cota de soleira.

#### Artigo 18.º

##### **Profundidade da construção**

As construções a implantar na área de intervenção do PUENCS não estão sujeitas a limite máximo de profundidade, com exceção dos casos em que o mesmo seja expressamente estabelecido.

#### Artigo 19.º

##### **Altura máxima da fachada**

A altura máxima da fachada é estabelecida nos parâmetros de edificabilidade aplicáveis às categorias e subcategorias funcionais definidas na Planta de Zonamento, sem prejuízo da plena aplicação do regime decorrente da servidão do Farol da Azeda, na respetiva área de influência.

#### Artigo 20.º

##### **Empenas**

A admissibilidade de empenas com carácter definitivo fica condicionada à garantia de tratamento estético semelhante ao das fachadas, designadamente no que respeita ao revestimento, tendo em vista a respetiva integração urbanística e paisagística na área envolvente.

#### Artigo 21.º

##### **Anexos**

- 1) É admitida a construção de anexos, exceto nos casos em que a mesma seja expressamente proibida.

- 2) Sem prejuízo das disposições regulamentares aplicáveis, a faculdade prevista no número anterior fica sujeita à verificação das seguintes condições cumulativas:
- a) Ocupação de uma área igual ou inferior a 10% do lote ou parcela em causa;
  - b) Previsão de um pé-direito igual ou inferior a 2,2 metros.

#### Artigo 22.º

#### **Logradouros**

- 1) Os logradouros são preferencialmente ocupados por áreas verdes.
- 2) Sem prejuízo do disposto no número anterior, é admitida a construção no logradouro nos seguintes casos:
  - a) Estacionamento a céu aberto para uso privativo dos edifícios respetivos, nas seguintes condições:
    - i) Respeito do índice de impermeabilização, quando aplicável;
    - ii) Garantia do respetivo enquadramento paisagístico por via de arborização adequada.
  - b) Anexos.

#### Artigo 23.º

#### **Parâmetros de dimensionamento**

Adotam-se os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de equipamento constantes do RPDM, na redação em vigor à data da publicação do Plano, a aplicar no âmbito de operações de loteamento e de operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a loteamento, nos termos do REUMS.

#### **Capítulo II**

#### **Solo Urbanizado**

#### **Secção I**

#### **Espaços Centrais**

#### Artigo 24.º

## **Caracterização**

Os Espaços Centrais são áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais.

### **Artigo 25.º**

#### **Tipologias e Usos**

- 1) Admitem-se as seguintes tipologias e usos:
  - a) Comércio e Serviços;
  - b) Habitação;
  - c) Turismo;
  - d) Equipamentos.
- 2) O aproveitamento urbanístico das zonas contíguas à Av. Antero de Quental pressupõe uma afetação mínima a comércio, serviços ou equipamentos de 5% da área de construção do edifício acima da cota de soleira, nos casos em que os desníveis topográficos entre fachada principal e tardoz, seja igual ou inferior a 3,5m.

### **Artigo 26.º**

#### **Parâmetros de edificabilidade**

- 1) São estabelecidos os seguintes parâmetros geométricos e condições de edificabilidade:
  - a) N.º máximo de pisos acima da cota de soleira: 8;
  - b) N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 3;
  - c) Altura máxima da fachada: 25 metros;
  - d) Profundidade máxima:
    - i) Habitação Multifamiliar: 15m;
    - ii) Turismo: 17m
    - iii) Outros usos: 18m, na condição de implantação do uso em causa no piso térreo.
  - e) Área de construção máxima acima da cota de soleira, conforme as zonas identificadas na planta de zonamento:
    - i) EC1 – 26500m<sup>2</sup>;
    - ii) EC2 – 35800m<sup>2</sup>;
    - iii) EC4 – 11000m<sup>2</sup>;

- iv) EC5 – 750m<sup>2</sup>;
  - f) Zonas identificadas na planta de zonamento como EC1, EC2, EC4 e EC5: localização em cave ou semicave de um valor igual ou superior a 70% dos lugares de estacionamento exigíveis.
  - g) Elaboração de projeto de arranjos exteriores para o aproveitamento do logradouro;
  - h) Zonas identificadas na planta de zonamento como Áreas de Lazer: manutenção do uso existente.
- 2) O aproveitamento urbanístico, na zona identificada na planta de zonamento como EC3, fica dependente da prévia aprovação de operação de loteamento, incidindo sobre a totalidade da zona referida e sujeita aos seguintes parâmetros geométricos e condições de edificabilidade:
- a) Índice de utilização do solo: 3;
  - b) Índice de impermeabilização do solo: 70%;
  - c) Área mínima de lote: 300m<sup>2</sup>;
  - d) Afetação mínima de 50% a estacionamento da área total de construção permitida.
  - e) Localização em cave ou semicave de um valor igual ou superior a 70% dos lugares de estacionamento exigíveis.
  - f) Elaboração de projeto de arranjos exteriores para o aproveitamento do logradouro;
  - g) Repartição de usos, em função da área total de construção permitida:
    - i) Afetação máxima de 60% a usos preferenciais;
    - ii) Afetação mínima de 40% a usos compatíveis.
- 3) A realização de operação de loteamento na zona identificada na planta de zonamento como EC5 fica sujeita à verificação cumulativa das seguintes condições:
- a) Inclusão em operação unitária da totalidade das zonas identificadas na planta de zonamento como EC3 e EC5;
  - b) Sujeição aos parâmetros geométricos e condições de edificabilidade definidos no número anterior.

## **Secção II**

### **Espaços Residenciais**

**Subsecção I**  
**Disposições comuns**

Artigo 27.º

**Caracterização**

Os Espaços Residenciais destinam-se preferencialmente a funções residenciais no âmbito dos quais se privilegia a conservação e reabilitação do edificado existente e a estabilização e colmatação da malha urbana.

Artigo 28.º

**Tipologias e Usos**

Admitem-se as seguintes tipologias e usos:

- a) A título dominante: Habitação;
- b) A título compatível: Turismo, Comércio, Serviços e Equipamentos

**Subsecção II**

**Espaços Residenciais de Edifícios Agrupados**

Artigo 29.º

**Caracterização**

Os Espaços Residenciais de Edifícios Agrupados apresentam uma malha urbana consolidada ou em consolidação, abrangendo predominantemente edifícios existentes de habitação multifamiliar agrupados em banda ou quarteirão e dotados de um nível médio de equipamentos, comércio e serviços.

Artigo 30.º

**Tipologias e Usos**

- 1) Admitem-se os seguintes usos:
  - a) A título dominante: Habitação multifamiliar;
  - b) A título compatível:
    - i) Comércio;

- ii) Equipamento;
  - iii) Serviços;
  - iv) Turismo.
- 2) A compatibilidade de usos prevista no número anterior obedece às seguintes regras:
- a) Implantação dos usos compatíveis:
    - i) Em edifício com frente igual ou superior a 12m;
    - ii) No R/C e 1.º piso do edifício, alternativa ou cumulativamente, com exceção do uso de Turismo;
  - b) Previsão de acesso independente para os usos compatíveis.

#### Artigo 31.º

##### **Parâmetros de edificabilidade**

- 1) São estabelecidos os seguintes parâmetros geométricos:
- a) N.º máximo de pisos acima da cota de soleira:
    - i) Caso geral: média do n.º de pisos da frente do arruamento onde se integra o edifício, no troço entre duas transversais, devendo a mesma estabelecer uma concordância ao nível dos alinhamentos dos vãos e pisos dos edifícios confinantes;
    - ii) Zona ER1, conforme identificada na planta de zonamento: 4;
  - b) N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 3;
  - c) Altura da fachada: média da altura dos edifícios da frente edificada do arruamento;
  - d) Profundidade máxima das construções, em função da respetiva localização:
    - i) Quando existam edifícios confinantes de ambos os lados ou de um deles: a profundidade do edifício alinha por aquelas fachadas;
    - ii) Quando não exista edifício confinante:
      - (1) Caso geral: 15m.
      - (2) Edifícios mistos, turismo e equipamento: 18m, na condição de garantia dos afastamentos regulamentares a tardoz.
- 2) Para efeitos do disposto na alínea a), subalínea i), do número anterior, a CMS pode divulgar desenhos dos alçados de frente de rua.

- 3) Nas zonas identificadas na planta de zonamento como ER1 as operações de Loteamento ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:
- a) Índice de utilização do solo: 1,5;
  - b) Índice de impermeabilização do solo: 70%;
  - c) Área mínima de lote: 200m<sup>2</sup>;
  - d) Afetação mínima de 30% a estacionamento da área total de construção permitida.

### **Subsecção III**

#### **Espaços Residenciais de Edifícios Isolados**

##### **Artigo 32.º**

##### **Caracterização**

Os Espaços Residenciais de Edifícios Isolados apresentam uma malha urbana consolidada ou em consolidação, com lotes constituídos predominantemente por moradias isoladas ou geminadas e dotados de um nível médio de equipamentos, comércio e serviços.

##### **Artigo 33.º**

##### **Tipologias e Usos**

- 1) Admitem-se os seguintes usos:
  - a) A título dominante: Habitação Unifamiliar;
  - b) A título compatível:
    - i) Comércio;
    - ii) Serviços.
- 2) A admissibilidade dos usos compatíveis mencionados na alínea b) do número anterior pressupõe a respetiva implementação, alternativamente:
  - a) Em edifícios exclusivamente afetos aos mesmos;
  - b) No piso térreo dos edifícios habitacionais.

##### **Artigo 34.º**

##### **Parâmetros de edificabilidade**

- 1) São estabelecidos os seguintes parâmetros:

- a) Afastamento mínimo da edificação ao plano marginal do arruamento público confinante: 3,5 metros;
  - b) Altura máxima da fachada: 7 metros;
  - c) Número máximo de pisos:
    - i) Acima da cota de soleira: 2;
    - ii) Abaixo da cota de soleira: 1.
  - d) Área de construção acima da cota de soleira: 150m<sup>2</sup>;
  - e) Índice de Impermeabilização do Solo: 70%;
- 2) Na zona identificada na planta de zonamento como ER2, as operações de Loteamento ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:
- a) Índice de utilização do solo: 1,2;
  - b) Índice de impermeabilização do solo: 70%;
  - c) Área mínima de lote: 190m<sup>2</sup>;
  - d) Afetação mínima de 30% a estacionamento da área total de construção permitida.

#### Artigo 35.º

##### **Anexos**

Sem prejuízo do disposto no artigo 18.º, a admissibilidade da construção de anexos fica ainda sujeita à verificação das seguintes condições cumulativas

- a) Ocupação de uma área igual ou inferior a 30% da área permeável;
- b) Recurso a materiais de revestimento idênticos aos da construção principal;
- c) Localização preferencial a tardoz da construção principal.

#### **Secção IV**

##### **Espaços de Uso Especial - Equipamentos**

#### Artigo 36.º

##### **Caracterização**

Os Espaços de Uso Especial – Equipamentos correspondem a equipamentos de utilização coletiva e serviços públicos, existentes bem como a áreas destinadas à implantação de equipamentos estruturantes para a área de intervenção do Plano.

#### Artigo 37.º

##### **Tipologias e Usos**

- 1) Admitem-se os seguintes usos:
  - a) A título dominante: Equipamento;
  - b) A título complementar:
    - i) Comércio;
    - ii) Serviços.
- 2) É expressamente proibido o uso habitacional.
- 3) A admissibilidade dos usos complementares mencionados na alínea b) do número 1 pressupõe a verificação das seguintes condições cumulativas:
  - a) Implantação em edifícios destinados predominantemente a equipamento;
  - b) Ocupação de uma área igual ou inferior a 20% da área de construção do edifício.

#### **Secção V**

##### **Espaços Verdes**

##### **Subsecção I**

##### **Disposições comuns**

#### Artigo 38.º

##### **Caracterização**

Os Espaços Verdes são áreas com funções de equilíbrio ecológico, designadamente:

- a) No que respeita aos Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento, destinando-se ao enquadramento da A12;
- b) No que respeita aos Espaços Verdes de Recreio e Lazer, destinando-se a atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura.

**Subsecção II**  
**Espaços Verdes de Recreio e Lazer**

Artigo 39.º

**Tipologias, Usos e Parâmetros**

- 1) Admitem-se os seguintes usos:
  - a) A título dominante: recreio e lazer;
  - b) A título complementar:
    - i) Equipamentos de carácter lúdico;
    - ii) Turismo;
    - iii) Comércio.
- 2) É expressamente proibido o uso habitacional e de serviços
- 3) A admissibilidade dos usos complementares mencionados na alínea b) do número 1 pressupõe a verificação das seguintes condições cumulativas:
  - a) Implantação pontual dos edifícios, destinados a complementar as atividades de recreio e lazer;
  - b) Garantia de contribuição para a dinamização do uso recreativo dos espaços;
  - c) Índice de utilização do solo:
    - i) Equipamentos e Turismo: 0,2;
    - ii) Comércio: 0,02.
- 4) Incentiva-se a promoção de ações destinadas a reforçar a qualificação do espaço público de utilização coletiva, designadamente:
  - a) Arborização;
  - b) Promoção do aumento da respetiva resiliência através da adoção de materiais de revestimento naturais, com manutenção da permeabilidade;
  - c) Promoção e manutenção a biodiversidade;
  - d) Promoção da redução de custos associados à manutenção, através da adoção de estrutura de vegetação adaptada às condições edafoclimáticas;
  - e) Modelação do terreno que facilite a infiltração *in situ*.

- 5) As espécies arbóreas e vegetais a implantar reúnem as seguintes características:
- a) Baixa potencialidade alergénica;
  - b) Autóctones ou compatíveis com a flora portuguesa regional.

### **Subsecção III**

#### **Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento**

##### **Artigo 40.º**

##### **Usos**

- 1) Admitem-se os seguintes usos:
  - a) A título dominante: proteção e enquadramento de infraestruturas viárias;
  - b) A título complementar: recreio e lazer, designadamente:
    - i) Ciclovias;
    - ii) Vias de acesso local;
    - iii) Percursos pedonais.
- 2) São expressamente proibidos todos os restantes usos.

### **Capítulo IV**

#### **Estrutura ecológica**

##### **Artigo 41.º**

##### **Caracterização**

A estrutura ecológica é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características específicas, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística.

##### **Artigo 42.º**

##### **Tipologias e usos**

As tipologias, usos e parâmetros são os estabelecidos no presente Regulamento para as categorias e subcategorias funcionais a que respeita cada área que integra a estrutura ecológica.

## **Capítulo V**

### **Rede viária**

#### **Artigo 43.º**

##### **Caracterização**

- 1) O PUENCS define na Planta de Zonamento a seguinte rede viária, considerando as categorias de vias e a respetiva hierarquia e função na área de intervenção do Plano:
  - a) Rede principal: Vias estruturantes existentes a manter e existentes a reabilitar/reperfilar, prosseguindo funções de definição geral da rede viária da área de intervenção do Plano e da respetiva ligação com o exterior;
  - b) Rede secundária: Vias distribuidoras gerais existentes a manter, existentes a reabilitar/reperfilar e propostas, prosseguindo funções de escoamento do trânsito e de ligação no interior da área de intervenção do Plano;
  - c) Rede local: Vias distribuidoras locais existentes a manter, existentes a reabilitar/reperfilar e propostas, prosseguindo funções de serviço direto aos núcleos habitacionais.
- 2) Admite-se alterações aos traçados propostos na Planta de zonamento, na condição da garantia de:
  - a) Melhoria da respetiva funcionalidade e exequibilidade;
  - b) Manutenção da hierarquia e funções estabelecidas.
- 3) O traçado das vias de acesso local é definido no âmbito das operações urbanísticas subsequentes à aprovação do Plano.

#### **Artigo 44.º**

##### **Regime**

- 1) As condições de execução e parâmetros de dimensionamento das vias são definidas no presente Plano, sem prejuízo das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 2) Admite-se excecionalmente o estacionamento em vias estruturantes, nas seguintes condições:

- a) Recurso a baía de estacionamento, com disposição paralela ou oblíqua ao eixo da via;
  - b) Garantia objetiva dos níveis de circulação e de segurança rodoviária;
- 3) Sem prejuízo do disposto no número 3 do artigo anterior, a faixa de rodagem das vias de acesso local obedece às seguintes regras:
- a) Largura mínima:
    - i) 6 metros, em geral;
    - ii) 5,5 metros, nas vias de acesso a edifícios exclusivamente habitacionais localizados nos Espaços Residenciais
  - b) Cumprimento das normas legais e regulamentares de segurança contra incêndios.

## **Capítulo VI**

### **Estacionamento**

#### Artigo 45.º

#### **Critério Geral de Dimensionamento de Estacionamento**

- 1) A criação de áreas destinadas a estacionamento, deve ser dimensionada em função da edificabilidade e dos tipos de usos previstos.
- 2) Para efeito do disposto no número anterior, nos casos em que se prevejam usos mistos atende-se às exigências aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas construídas.

#### Artigo 46.º

#### **Dotação de Estacionamento**

Adotam-se os parâmetros de dimensionamento de estacionamento constantes do RPDM, na redação em vigor à data da publicação do Plano.

## **Capítulo VII**

### **Áreas de risco potencial significativo de inundações (ARPSI)**

## Artigo 46.º-A

### **Âmbito e Identificação**

- 1 – O presente Capítulo procede à integração no PUENCS 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 Zonamento, nos termos do disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.
- 2 – As normas transpostas do PGRI, constantes do presente Capítulo, vigoram cumulativamente com as do PUENCS, prevalecendo as mais restritivas.
- 3 – As Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) a considerar compreendem classes de perigosidade Baixa e Muito Baixa.

## Artigo 46.º-B

### **Normas gerais**

Os potenciais usos em solo urbano na área da ARPSI, devem atender às seguintes orientações:

- a) Potenciar, sempre que possível, os 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;
- g) Planear os espaços públicos como espaços multifuncionais que minimizem situações críticas, retendo ou encaminhando as águas ou ajudando a dissipação da sua energia;
- h) Assegurar que a classe de risco associada à área a intervencionar não sobe para níveis superiores.

#### Artigo 46.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) 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;
- d) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;
- e) Incluir no registo de propriedade a referência ao risco existente;
- f) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:
  - iii. Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;
  - iv. Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI.
- g) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- h) Não é permitida a construção de caves.

## Artigo 46.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) Dar preferência à realocização do edificado destruído fora da zona de risco de inundação, sempre que possível;
- c) Caso se mantenha o edificado no mesmo local, deve ser verificado que não existe risco estrutural devido a potenciais pressões hidrostáticas hidrodinâmicas;
- d) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;
- e) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação;
- f) 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;
- g) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;
- h) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

## Artigo 46.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 46.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 46.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 46.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, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas;
  - c) Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural;
  - d) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

**Título IV**  
**Execução e Programação**  
**Capítulo I**  
**Execução**

Artigo 47.º

**Sistema de execução**

A execução do Plano é efetuada segundo o sistema de cooperação ou, caso necessário e atenta a necessidade de realização de infraestruturas nas áreas delimitadas como SUB-UOPG, o sistema de imposição administrativa.

Artigo 48.º

**Unidade e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão**

- 1) São delimitadas, de modo a promover, respetivamente, os objetivos gerais prosseguidos pelo Plano e, em âmbitos territoriais delimitados, a concretização das ações urbanísticas de relevante interesse estratégico e os conteúdos programáticos específicos previstos no mesmo:
  - a) Uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), correspondente à totalidade da área de intervenção do Plano;
  - b) Duas Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUB-UOPG), identificadas na Planta de Zonamento.
- 2) Para efeito do disposto no número anterior, a UOPG e as SUB-UOPG prosseguem os seguintes objetivos, de acordo com o disposto no Programa de Execução e Plano de Financiamento:
  - a) UOPG:
    - i) Concretizar as orientações previstas nos objetivos programáticos definidos no artigo 2.º;
    - ii) Promover a concretização das ações municipais programadas para a área de intervenção, complementando os investimentos estruturantes realizados, previstos ou em curso, nomeadamente no que concerne à rede viária local;

- iii) Consolidar e qualificar os tecidos urbanos, assegurando a satisfação de procuras locais (presentes ou futuras) por equipamentos coletivos, um adequado acesso a esses equipamentos bem como a funcionalidade dos sistemas ecológicos.
- b) SUB-UOPG 1:
- i) Promover a concretização das ações municipais programadas com as designações V2, V3, VE1 e E1;
  - ii) Melhorar e completar a rede viária urbana no topo norte na área de intervenção;
  - iii) Criar um novo equipamento escolar de modo a satisfazer o acréscimo de procura que se perspetiva com a execução do Plano;
  - iv) Completar o «corredor verde» associado às zonas 10 e 11 do Plano.
- c) SUB-UOPG 2:
- i) Promover a concretização das ações municipais programadas com as designações V4, V5 e V6;
  - ii) Complementar os demais investimentos realizados ou previstos para a Av. Antero de Quental;
  - iii) Assegurar uma adequada ligação dessa via estruturante à zona sul do Plano (Bairro dos Pinheirinhos).

## **Capítulo II**

### **Critérios de Perequação**

#### Artigo 49.º

#### **Âmbito e Objetivos**

- 1) São adotados critérios de perequação uniformes para a totalidade da área de intervenção do Plano.
- 2) Os mecanismos perequativos destinam-se a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição dos benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas a afetar a espaços públicos e equipamentos, nos termos previstos pelo Plano.

#### Artigo 50.º

## **Ações de Perequação Compensatória**

A perequação compensatória é assegurada por via da taxa sobre a realização, manutenção e reforço de infraestruturas (TRIU), nos termos da lei e do RTORMS.

Artigo 51.º

### **Cedências**

- 1) Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, os proprietários e os demais titulares de direitos reais cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.
- 2) Aplica-se o disposto no RTORMS quanto à compensação por não cedência em numerário ou espécie.
- 3) As cedências e eventuais compensações previstas no presente artigo contribuem para os objetivos de perequação do Plano.

## **Título V**

### **Disposições Finais**

Artigo 52.º

### **Revogação ou alteração**

Com a entrada em vigor do presente Plano são revogadas ou alteradas, consoante os casos, as normas do PDM que com o mesmo não se conformem, nos termos da lei.

Artigo 53.º

### **Omissões**

A integração de lacunas do presente Regulamento é realizada por recurso à legislação em vigor.

Artigo 54.º

### **Entrada em vigor**

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

