DIÁRIO DA REPÚBLICA

2.ª série
N.º 190
30-09-2026

MUNICÍPIO DE SETÚBAL

Aviso n.º 24171/2026/2

Sumário: Aprovação da 2.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal.

Aprovação da 2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal

Maria do Carmo Pato Tiago, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, do Concelho de Setúbal, no exercício de substituição legal da Presidente, nos termos do n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na sua redação atual, e em conformidade com o Despacho n.º 251/GAP/2026, de 15 de julho, torna público que, a Assembleia Municipal de Setúbal, em sua sessão extraordinária de 17 de julho de 2026, deliberou aprovar a 2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião de 8 de julho de 2026 (Deliberação CM n.º 300/2026).

E para constar, se publica o presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*, nos termos da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, a deliberação da Assembleia Municipal, as alterações ao Regulamento, o Regulamento alterado na sua versão integral, bem como a Planta de Ordenamento e respetivos desdobramentos (C2.1 Classificação e Qualificação do Solo; C2.4 Estrutura Ecológica Municipal; C2.5 Estrutura Ecológica Municipal — Síntese; C2.6 Zonamento Acústico e Áreas de Conflito) e a Planta de Condicionantes também com uma folha (C3.6 SARUP — Infraestruturas e Indústria). No total são publicadas 5 plantas. A presente alteração incide, nomeadamente, sobre: i) A revogação de planos de pormenor, designadamente, o Plano de Pormenor da Quinta do Picão, o Plano de Pormenor sobre a ocupação de parcelas no sítio denominado Estacal, em Brejos de Azeitão (Casas de Azeitão), e o Plano de Pormenor de Vale de Mulatas; ii) A revisão do dimensionamento da rede rodoviária e do estacionamento, incluindo o ajustamento das faixas de rodagem e a introdução de parâmetros relativos à dotação mínima de estacionamento; iii) A introdução de novas opções de planeamento em solo urbano, designadamente através da requalificação de categorias e subcategorias de uso do solo, em função do procedimento de ratificação e da dinâmica urbanística em curso; iv) A alteração de parâmetros urbanísticos aplicáveis a áreas urbanas consolidadas e a consolidar, incluindo a eliminação do índice de utilização nas Áreas Urbanas Consolidadas e a revisão de parâmetros de natureza geométrica; v) A adequação do Plano ao regime legal vigente, em particular às alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro; vi) A incorporação dos contributos resultantes da fase de participação pública; vii) A introdução dos contributos da discussão pública, que decorreu entre 2 de fevereiro e 13 de março de 2026, incidindo, designadamente, sobre matérias de regulamentação urbanística, e de classificação e qualificação do solo. A presente alteração permitiu, ainda, proceder à correção de erros materiais de natureza regulamentar entretanto identificados, evitando a necessidade de desencadear procedimento autónomo para o efeito. A 2.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação.

Mais se torna público que a presente alteração foi objeto de depósito junto da Direção-Geral do Território, nos termos do artigo 193.º do RJIGT, sem prejuízo da sua disponibilização integral no Sistema Nacional de Informação Territorial (SNIT), e na página da internet do Município de Setúbal em https://www.mun-setubal.pt/, bem como, afixado edital de idêntico teor nos Paços do Município e nas sedes das Juntas de Freguesia do concelho de Setúbal e em Boletim municipal.

No exercício de substituição legal da Presidente, nos termos do no n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro.

3 de agosto de 2026. — A Vice-Presidente da Câmara Municipal, Maria do Carmo Tiago, Dr.ª

Deliberação

Paulo Alexandre da Cruz Lopes, Presidente da Assembleia Municipal de Setúbal, torna público, em cumprimento do disposto no artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e para os efeitos previstos na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de

Gestão Territorial (RJIGT), que a Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão extraordinária realizada em 17 de julho de 2026, tomou, entre outras, a seguinte posição e deliberação:

«3 — Aprovar por maioria a Deliberação n.º 35/2026/AM — Delib. CM n.º 300/2026 — Aprovação da 2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal."

A referida deliberação encontra-se publicitada através do Edital n.º 13/2026/AM, lavrado a 20 de julho, e disponibilizada para consulta na página do Município de Setúbal, no separador da Assembleia Municipal, https://www.mun-setubal.pt/sessao-de-17-de-julho-de-2026/.

20 de julho de 2026. — O Presidente da Assembleia Municipal, Paulo Alexandre da Cruz Lopes.

Preâmbulo

O Plano Diretor Municipal de Setúbal, adiante designado por PDM, na sua versão revista, foi publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 19, de 28 de janeiro de 2025, através do Aviso n.º 2639/2025/2, na sequência da Resolução do Conselho de Ministros n.º 22/2024, de 29 de janeiro, que determinou a respetiva ratificação parcial, bem como a realização da Conferência Decisória da Reserva Ecológica Nacional, nos termos do regime jurídico aplicável.

Subsequentemente, o PDM foi objeto de alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Espichel-Odeceixe (POC-EO) e ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundação da Região Hidrográfica RH6 — Sado e Mira (PGRI RH6 — Sado e Mira), aprovada pela Deliberação da Câmara Municipal n.º 249/2025, de 16 de abril, e publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 120, de 25 de junho de 2025, através do Aviso n.º 15696/2025/2, em cumprimento do dever de compatibilização com os instrumentos de gestão territorial de âmbito superior, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

No âmbito da aplicação do PDM, verificou-se a existência de incorreções e incongruências suscetíveis de comprometer a clareza das respetivas disposições regulamentares e a sua adequada aplicação no domínio da gestão urbanística, o que determinou a necessidade de promover a presente alteração.

Para o efeito, foi desencadeado o competente procedimento de alteração, cuja abertura foi publicitada através do Aviso n.º 11297/2025/2, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 84, de 2 de maio.

A presente alteração incide, nomeadamente, sobre:

i) A revogação de planos de pormenor, designadamente, o Plano de Pormenor da Quinta do Picão, o Plano de Pormenor sobre a ocupação de parcelas no sítio denominado Estacal, em Brejos de Azeitão (Casas de Azeitão), e o Plano de Pormenor de Vale de Mulatas;

ii) A revisão do dimensionamento da rede rodoviária e do estacionamento, incluindo o ajustamento das faixas de rodagem e a introdução de parâmetros relativos à dotação mínima de estacionamento;

iii) A introdução de novas opções de planeamento em solo urbano, designadamente através da requalificação de categorias e subcategorias de uso do solo, em função do procedimento de ratificação e da dinâmica urbanística em curso;

iv) A alteração de parâmetros urbanísticos aplicáveis a áreas urbanas consolidadas e a consolidar, incluindo a eliminação do índice de utilização nas Áreas Urbanas Consolidadas e a revisão de parâmetros de natureza geométrica;

v) A adequação do Plano ao regime legal vigente, em particular às alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro;

vi) A incorporação dos contributos resultantes da fase de participação pública;

vii) A introdução dos contributos da discussão pública, que decorreu entre 2 de fevereiro e 13 de março de 2026, incidindo, designadamente, sobre matérias de regulamentação urbanística, e de classificação e qualificação do solo.

Aviso n.º 24171/2026/2

A presente alteração permitiu, ainda, proceder à correção de erros materiais de natureza regulamentar entretanto identificados, evitando a necessidade de desencadear procedimento autónomo para o efeito.

No que respeita às novas opções de planeamento em solo urbano, verifica-se que, na zona do Xarraz, a não ratificação ministerial das áreas classificadas como Espaços de Atividades Económicas comprometeu o modelo territorial inicialmente previsto, impondo a sua reavaliação. Nestes termos, procede-se à alteração da qualificação do solo urbano, com reforço da sua afetação a uso habitacional, visando dar resposta às carências habitacionais identificadas, sem prejuízo da manutenção dos objetivos estruturantes anteriormente definidos.

Por sua vez, a requalificação de subcategorias de uso do solo abrange duas áreas urbanas localizadas no território anteriormente destinado ao desenvolvimento do Plano Integrado de Setúbal (PIS), na zona nascente da cidade, confinantes a sul com a Avenida Belo Horizonte, tendo em vista a sua adequação à programação decorrente das políticas públicas de habitação e dos protocolos celebrados pelo Município em momento anterior à publicação da revisão do PDM.

A presente alteração incide igualmente na atualização e correção das peças cartográficas do Plano, à escala de 1:25 000: C2 Planta de Ordenamento (C2.1 Classificação e Qualificação do Solo; C2.4 Estrutura Ecológica Municipal; C2.5 Estrutura Ecológica Municipal — Síntese; C2.6 Zonamento Acústico e Áreas de Conflito) C3 Planta de Condicionantes (C3.6 SARUP — Infraestruturas e Indústria); A6 Planta de Fundamentação do Solo Urbano; A8.3 Infraestruturas de Drenagem de Águas Pluviais; A8.4 Infraestruturas Viárias; A8.5 Outras Infraestruturas.

Nestes termos, a presente alteração enquadra-se no disposto no artigo 118.º e nas alíneas b) e d) do n.º 1 do artigo 122.º do RJIGT, na sua redação atual.

Assim, ao abrigo do disposto nas referidas disposições legais, procede-se à 2.ª alteração do Plano Diretor Municipal de Setúbal.

Alterações ao Regulamento — Extrato contendo apenas as alterações introduzidas

Artigo 1.º

2.ª Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Setúbal

Os artigos 4.º, 5.º, 8.º, 10.º, 15.º, 15.º-D, 15.º-F, 15.º-H, 15.º-I, 42.º, 71.º-A, 111.º, 118.º, 120.º, 122.º, 123.º, 126.º, 129.º, 132.º, 142.º, 143.º, 157.º, 163.º, 164.º, e o ANEXO 5 nas SUOPG 1.1 — Brejos Clérigos, SUOPG 1.3 — Salmoura, UOPG 2 — Picão/Área Nascente, SUOPG 15.1 — Praia da Saúde-Albarquel, SUOPG 15.3 — Frente Ribeirinha Poente, SUOPG 15.4 — Frente Ribeirinha Nascente, SUOPG 16.1 — Convento de São Francisco, SUOPG 16.8 — Parque Urbano da Várzea, SUOPG 16.9 — Envolvente do Parque Urbano da Várzea, SUOPG 16.10 — Azeda/Vale de Mulatas, SUOPG 16.11 — Xarraz, SUOPG 16.12 — Parque Urbano Florestal do Xarraz, SUOPG 16.14 — Monte Belo, SUOPG 16.17 — Bairro Dias, Moinho do Frade e Monarquina, SUOPG 16.21 — Frente Sado, SUOPG 16.22 — Setúbal Nascente, SUOPG 16.23 — Cidade do Conhecimento, SUOPG 16.24 — Cidade Desportiva, SUOPG 16.26 — Brejos de Canes, UOPG 17 — Mitrena e SUOPG 17.1 — Mitrena Nascente do Regulamento da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal, aprovada na Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de Setúbal, realizada no dia 27 de setembro de 2024 e publicada através do Aviso n.º 2639/2025/2, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 19, de 28 de janeiro, com a redação dada pela alteração por adaptação, aprovada pela Câmara Municipal de Setúbal na sua reunião de 16 de abril de 2025, e publicada através do Aviso n.º 15696/2025/2, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 120, de 25 de junho, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[...]

1 — [...]:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A);

e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Sado e Mira (RH6);

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...].

2 — [...]:

3 — [...]:

a) [...]

b) *[Revogado.]*

c) *[Revogado.]*

d) *[Revogado.]*

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi — Aviso n.º 7902/2022, de 18/04/2022, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 75.

Artigo 5.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

p) [...]

q) [...]

r) [...]

s) [...]

t) [...]

u) [...]

v) [...]

w) LBGPPSOTU — Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

7 — [...]

8 — [...]

9 — [...].

Artigo 8.º

[...]

Nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública são aplicáveis a legislação e a regulamentação estabelecidas nos regimes específicos.

[...].

Artigo 10.º

[...]

1 — A EEM rege-se pelas disposições estabelecidas no presente regulamento, pelos regulamentos municipais e pelos regimes específicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e instrumentos de gestão territorial em vigor, designadamente:

[...]

2 — [...]

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 15.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) 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.

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

8 — [...]

9 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis, ou zonas ameaçadas por cheias, as cotas dos pisos inferiores dos edifícios a construir, 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.

10 — [...]

11 — [...]

12 — [...]

13 — [...]

14 — [...]

15 — [...].

Artigo 15.º-D

[...]

1 — [...]

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

Aviso n.º 24171/2026/2

3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de novas edificações em solo rústico, deve atender-se ao seguinte:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento; b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção de apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola;

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

4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de novas edificações em solo rustico, deve atender-se ao seguinte:

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

b) Não é permitida a construção de caves.

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

Artigo 15.º-F

Reabilitação

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

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

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

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

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

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

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

Aviso n.º 24171/2026/2

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

4 — [...].

Artigo 15.º-H

Novos edifícios sensíveis

[...]

Artigo 15.º-I

[...]

1 — [...]

2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

b) [...]

c) [...]

d) [...].

3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições especificas para a sua implantação, que salvaguardem a segurança de pessoas;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto significativo nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, sendo que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se devem intensificar por forma a alterar o prévio nível de perigosidade e, cumulativamente, desde que o acréscimo do índice de perigosidade seja inferior a 0,25;

c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente;

d) Os edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica e refeitórios devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não há incremento significativo do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente.

SECÇÃO III

Outros riscos naturais, mistos e tecnológicos

Artigo 16.º

[...]

Artigo 17.º

[...]

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 18.º

[...]

Artigo 19.º

[...]

Artigo 20.º

[...]

Artigo 21.º

[...]

Artigo 42.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — As normas estabelecidas na presente subsecção aplicam-se na área do Parque Natural da Arrábida delimitada na Planta de Ordenamento — Regimes Especiais tendo em vista garantir a manutenção e a valorização das características das paisagens naturais e seminaturais e a diversidade biológica.

Artigo 71.º-A

Regimes de proteção e salvaguarda

A área de intervenção do Programa da Orla Costeira de Espichel-Odeceixe, delimitada na Planta de Ordenamento C2.2.ª - Regimes Especiais: Orla Costeira, integra as seguintes tipologias:

a) Zona marítima de proteção:

i) Faixa de proteção costeira;

ii) Faixa de proteção complementar.

b) Zona terrestre de proteção:

i) Faixa de proteção costeira;

ii) Faixa de proteção complementar;

c) Margem

d) Faixas de salvaguarda:

i) Faixas de salvaguarda em litoral baixo e arenoso:

a) Faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira — Nível I e Nível II

ii) Faixa de salvaguarda em litoral de arriba:

a) Faixa de salvaguarda para o mar;

b) Faixa de salvaguarda para terra — Nível I e Nível II;

c) Área de instabilidade potencial.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 111.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

a) [...]

b) A altura das edificações deve respeitar a média da frente do arruamento, verificada no troço de rua edificado compreendido entre duas transversais até um máximo de 7 (sete) metros de altura de fachada e 2 (dois) pisos acima da cota de soleira.

7 — [...]

8 — [...]

Artigo 118.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — A altura máxima da fachada é definida pela média das alturas das fachadas dos edifícios existentes, excluindo o próprio, localizados no troço do mesmo arruamento, entre duas transversais, até ao máximo de 10 metros de altura de fachada.

6 — [...]

7 — [...]

8 — [...]

9 — [...]

10 — *[Revogado.]*

11 — [...]

12 — [...]

13 — São aplicáveis os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos neste regulamento.

14 — [...]

15 — [...]

16 — [...]

Aviso n.º 24171/2026/2

17 — Em situações de gaveto, a altura máxima da fachada admitida na rua principal, pode ser prolongada para a rua adjacente segundo a menor das seguintes distâncias: a profundidade do edifício ou uma vez e meia a largura da rua adjacente, devendo garantir a transição para a média da altura das fachadas dessa rua.

18 — [...].

Artigo 120.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

Parâmetros aplicáveis — Subcategorias de espaço	Valor máximo da altura da fachada	Índice de impermeabilização máximo	Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante Iu
Espaços Centrais Consolidados	28 m	70 %	–
Espaços Centrais a Consolidar	28 m	70 %	1,5

4 — Nas parcelas integradas nos Espaços Centrais, cujo novo aproveitamento permita a implantação e o prolongamento da edificação no seu interior, para além da faixa marginal ao arruamento com que confinam, ficam sujeitas ao cumprimento do índice de utilização máximo previsto no quadro do número anterior, para os Espaços Centrais a Consolidar.

5 — Pode ser aceite a majoração da área de construção resultante da aplicação do índice de utilização máximo, definido pelo presente artigo, até ao limite de 20 %, desde que a respetiva área se destine exclusivamente à construção de varandas cobertas por pisos superiores e/ou de espaços exteriores cobertos contíguos a edificações principais, cuja fundamentação seja justificada no projeto e assente na melhoria da integração urbanística ou no benefício estético ou funcional do edifício, estando sujeita, a respetiva área, a condição de não encerramento a levar a inscrição no registo predial.

6 — [...]

7 — [...]

8 — São aplicáveis os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos no presente regulamento.

9 — [...].

Artigo 122.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — Em operações de loteamento são admitidos usos complementares ao uso habitacional.

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

Aviso n.º 24171/2026/2

7 — [...]

8 — [...]

9 — [...].

Artigo 123.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — Nos Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I e nos Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo I, a altura da fachada é estabelecida de acordo com as seguintes prescrições:

a) A média da altura da fachada que se verifique na área envolvente com a mesma subcategoria;

b) Não pode ser excedida a altura da fachada do edifício mais alto, que se verificar na frente edificada do mesmo lado do arruamento, em ambos os lados do arruamento, entre duas transversais, ou no quarteirão onde a operação urbanística se insere, optando-se por aquela que permita a melhor integração urbanística.

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

8 — Nos Espaços Habitacionais aplicam-se os seguintes parâmetros na realização de operações urbanísticas:

Parâmetros aplicáveis — Subcategorias	Valor máximo da altura da fachada (m)	Índice de impermeabilização máximo Iimp (%)	Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante Iu
Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I	12,5 m	70 %	–
Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo I			0,5
Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo II	28 m	70 %	–
Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo II			1,5

9 — Nas parcelas integradas nos Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I e Tipo II, cujo novo aproveitamento permita a implantação e o prolongamento da edificação no seu interior, para além da faixa marginal ao arruamento com que confinam, ficam sujeitas ao cumprimento do índice de utilização máximo previsto no quadro do número anterior para os Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo I e Tipo II, respetivamente.

10 — *[Revogado.]*

11 — Pode ser aceite a majoração da área de construção resultante da aplicação do índice de utilização máximo, definido pelo presente artigo, até ao limite de 20 %, desde que a respetiva área se destine exclusivamente à construção de varandas cobertas por pisos superiores e/ou de espaços exteriores cobertos contíguos a edificações principais, cuja fundamentação seja justificada no projeto e assente na melhoria da integração urbanística ou no benefício estético ou funcional do edifício, estando sujeita, a respetiva área, a condição de não encerramento a levar a inscrição no registo predial.

12 — [...]

Aviso n.º 24171/2026/2

13 — [...]

14 — [...]

15 — [...]

16 — São aplicáveis os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos no presente regulamento.

17 — [...].

Artigo 126.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

Parâmetros aplicáveis — Indicadores urbanísticos	Valor máximo da altura da fachada (m)	Índice de impermeabilização máximo limp (%)	Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante Iu
Espaços de Atividades Industriais Consolidados	11 m	80 %	–
Espaços de Atividades Industriais a Consolidar	11 m	80 %	0,5
Parques Industriais em Espaços de Atividades Industriais	11 m	80 %	0,6
Espaços de Terciário Consolidados	11 m	80 %	–
Espaços de Terciário a Consolidar	11 m	80 %	0,5
Espaços de Atividades Portuárias	11 m	–	–

3 — [...]

4 — [...]

5 — Pode ser aceite a majoração da área de construção resultante da aplicação do índice de utilização máximo, definido pelo presente artigo, até ao limite de 20 %, desde que a respetiva área se destine exclusivamente à construção de varandas cobertas por pisos superiores e/ou de espaços exteriores cobertos contíguos a edificações principais, cuja fundamentação seja justificada no projeto e assente na melhoria da integração urbanística ou no benefício estético ou funcional do edifício, estando sujeita, a respetiva área, a condição de não encerramento a levar a inscrição no registo predial.

6 — A altura total máxima de qualquer corpo de edifício não pode ultrapassar, quando isolado, um plano de 45.º definido a partir de qualquer dos limites do lote sendo o afastamento das edificações ao limite do lote confinante com o arruamento igual ou superior a 10 metros, admitindo-se o não cumprimento do disposto no presente número nas seguintes situações:

a) Nos Espaços de Atividades Portuárias;

b) Em casos excecionais, que se encontrem tecnicamente justificados, estando sujeitos à avaliação dos serviços camarários competentes, excluindo-se das exceções contempladas as situações em que o lote confine diretamente com outras classes de espaços que permitam o uso habitacional.

7 — [...]

8 — [...]

9 — [...]

Aviso n.º 24171/2026/2

10 — [...]

11 — [...].

Artigo 129.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) Admite-se o não cumprimento do disposto na alínea anterior, relativamente à altura máxima dos edifícios, em casos excecionais que se encontrem tecnicamente justificados, estado sujeitos à avaliação dos serviços camarários competentes.

2 — [...]

3 — Pode ser aceite a majoração da área de construção resultante da aplicação do índice de utilização máximo, definido pelo presente artigo, até ao limite de 20 %, desde que a respetiva área se destine exclusivamente à construção de varandas cobertas por pisos superiores e/ou de espaços exteriores cobertos contíguos a edificações principais, cuja fundamentação seja justificada no projeto e assente na melhoria da integração urbanística ou no benefício estético ou funcional do edifício, estando sujeita, a respetiva área, a condição de não encerramento a levar a inscrição no registo predial.

4 — [...]:

a) *[...];*

b) Seja garantido o tipo e número de lugares de estacionamento adequados aos usos previstos de acordo com a legislação ou normativa específica aplicável.

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...].

Artigo 132.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

Parâmetros aplicáveis — Subcategorias de espaço	Valor máximo da altura da fachada (m)	Índice de impermeabilização máximo	Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante Iu
Espaços de Equipamentos Consolidados	9 m	70 %	–
Espaços de Equipamentos a Consolidar			0,5
Espaços Turísticos Consolidados	12 m	70 %	–
Espaços Turísticos a Consolidar			0,5

4 — Pode ser aceite a majoração da área de construção resultante da aplicação do índice de utilização máximo, definido pelo presente artigo, até ao limite de 20 %, desde que a respetiva área se destine

Aviso n.º 24171/2026/2

exclusivamente à construção de varandas cobertas por pisos superiores e/ou de espaços exteriores cobertos contíguos a edificações principais, cuja fundamentação seja justificada no projeto e assente na melhoria da integração urbanística ou no benefício estético ou funcional do edifício, estando sujeita, a respetiva área, a condição de não encerramento a levar a inscrição no registo predial.

5 — [...]

6 — [...]

7 — São aplicáveis os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos no presente regulamento.

8 — [...].

Artigo 142.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

Rede rodoviária distribuidora	Faixa de Rodagem (metros)	Passeio (metros)	Estacionamento	Paragem TP
Municipal principal	≥7,00	≥2,50	Fora da faixa de rodagem	Fora da faixa de rodagem
Urbana arterial	≥6,50	≥2,00	(*)	Preferencialmente fora da faixa de rodagem
Local e outras vias urbanas	≥6,00	≥2,00	(*)	Preferencialmente fora da faixa de rodagem

(*) — A definir em função das condições locais, com dimensão a adicionar à da faixa de rodagem.

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...].

Artigo 143.º

[...]

1 — Os parâmetros de dimensionamento da dotação mínima de estacionamento a considerar em operações urbanísticas são as constantes do quadro seguinte:

Utilização/Uso/Tipo de Ocupação	Dotação/Lugares de Estacionamento
Habitação em moradia unifamiliar	1 lugar/fogo com a. C. < 120 m2.
	2 lugares/fogo com a. C. ≥ 120 m2 e ≤ 300 m2.
	3 lugares/fogo com a. C. > 300 m2.
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
	Habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo.
	O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10 % para estacionamento público.

Aviso n.º 24171/2026/2

Utilização/Uso/Tipo de Ocupação	Dotação/Lugares de Estacionamento
Habitação coletiva	Habitação com indicação de tipologia:
	1 lugar/fogo T0 e T1;
	1,5 lugares/fogo T2 e T3;
	2 lugares/fogo T4, T5 e T6;
	3 lugares/fogo > T6.
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
	Habitação sem indicação de tipologia:
	1 lugar/fogo para a. M. f. < 90 m2;
	1,5 lugares/fogo para a. M. f. ≥ 90 m2 e ≤ 120 m2;
	2 lugares/fogo para a. M. f. > 120 m2 e ≤ 300 m2; 3 lugares/fogo para a. M. f. > 300 m2.
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
	a) m. f. — área média do fogo
	Habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo.
	O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10 % para estacionamento público.
Comércio/Serviços	1 lugar/30 m2 a. C. comércio/serviços para estabelecimentos < 1000 m2 a. C.;
	1 lugar/25 m2 a. C. comércio/serviços para estabelecimentos ≥ 1000 m2 a. C. ≤ 2500 m2 a. C.;
	1 lugar/15 m2 a. C. comércio/serviços para estabelecimentos > 2500 m2 a. C..
	Pesados: 1 lugar/500 m2 a. C. comércio/serviços com um mínimo de 1 lugar a localizar no interior do lote/prédio.
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Indústria, logística e ou armazéns	1 lugar/75 m2 a. C. ind./log./armaz.
	Pesados: 1 lugar/500 m2 a. C. ind./log./armaz., com um mínimo de 1 lugar a localizar no interior do lote/prédio.
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Outra Utilização/uso/atividade ou casos de natureza especial	Em Empreendimentos Turísticos, Equipamentos Sociais, Culturais, Escolares, Desportivos, Hospitalares, Religiosos e Outros, a dotação de lugares de estacionamento deve ser avaliada caso a caso, prevendo lugares de estacionamento para utentes e funcionários, bem como, lugares para autocarro/cargas e descargas.

2 — Para efeitos de cálculo da dotação do número de lugares de estacionamento considera-se a área de construção (a.c) desagregada em função da utilização/uso respetivo, excluindo-se as varandas cobertas por pisos superiores.

3 — Os lugares de estacionamento, em número superior para além do exigido no n.º 1, podem constituir frações autónomas.

Aviso n.º 24171/2026/2

4 — As instalações destinadas a escolas de condução, estabelecimentos de venda de veículos automóveis, agências de aluguer de automóveis e respetivas filiais, oficinas ou outras instalações afetas a atividades de natureza idêntica ficam condicionadas à capitação de estacionamento privativo em função do número de veículos a parquear, não sendo permitido a ocupação de lugares públicos a estes usos.

5 — Excecionalmente pode ser admitido o não cumprimento dos parâmetros de dotação de estacionamento considerados no n.º 1, quando comprovadamente, e desde que tecnicamente justificado, se verifique uma das seguintes situações:

a) Intervenções em edifícios classificados ou localizados nos Espaços Centrais — Centro Histórico e nos Espaços Habitacionais — Centro Histórico, quando a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as suas características arquitetónicas ou quando se verifique a alteração do uso para habitação;

b) A criação de estacionamento público prejudique o alinhamento ou comprometa a continuidade da malha urbana e, tal se considere lesivo para a imagem da cidade, nos Espaços Centrais Consolidados e Espaços Habitacionais Consolidados;

c) Nas alterações de utilização/uso de edifícios existentes, sem ampliação, inseridos em todas as subcategorias de Espaços Consolidados;

d) Em locais sem possibilidade de acesso a viaturas pelas características do arruamento ou por razões de tráfego e segurança;

e) Quando comprovada a impossibilidade de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos ou comprometimento da segurança de edificações envolventes ou das características da malha urbana existente;

f) Nos usos não habitacionais, pode ser ainda dispensada a dotação de lugares públicos e/ou pesados, desde que seja apresentado Estudo de Tráfego, Circulação, Transportes e Estacionamento que fundamente a suficiência dos lugares propostos.

6 — Em caso de serem admitidas as exceções previstas no número anterior haverá lugar à contribuição para o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, previsto no n.º 3 do artigo 159.º, em função do número de lugares excecionados.

Artigo 143.º- A

Estudos complementares à dotação do estacionamento

1 — É obrigatória a apresentação de Estudo de Tráfego, Circulação, Transportes e Estacionamento nas operações urbanísticas relativas à instalação de conjuntos comerciais e grandes superfícies comerciais com áreas de construção superiores a 2500 m².

2 — Os serviços técnicos municipais podem exigir a apresentação de Estudo de Tráfego, Circulação, Transportes e Estacionamento, nomeadamente nas seguintes situações:

a) Habitação ≥ 50 fogos ou com área de construção superior a 5000 m² de área de construção;

b) Turismo ≥ 50 unidades de alojamento/quartos;

c) Comércio e Serviços > 1000 m² área de construção;

d) Indústria e Armazéns com mais de 100 trabalhadores ou cujo tráfego de veículos pesados exceda 30 veículos/dia;

e) Outros usos, atividades ou casos de natureza especial;

f) Sempre que a sua localização, impacto na malha urbana envolvente ou a sobrecarga da infraestrutura viária o justifique.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 157.º

Cedências para Espaços Verdes, Equipamentos de Utilização Coletiva e Habitação Pública, de Custos Controlados ou para Arrendamento Acessível

1 — As cedências para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, bem como para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, que devam integrar o domínio municipal, destinam-se a disponibilizar solo para concretização das funções públicas relacionadas, sendo devidas no âmbito das operações urbanísticas de loteamento urbano e de outras operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a loteamento.

2 — Os parâmetros de dimensionamento das áreas a ceder gratuitamente para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, bem como para áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, em área não abrangida por plano de pormenor ou unidade de execução que apliquem os mecanismos de perequação, são os constantes no quadro que se segue:

Uso/Atividade	Grau de Consolidação	Cedências para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva/Equipamentos de Utilização Coletiva/Habitação Pública, de Custos Controlados ou para Arrendamento Acessível
Habitação	Áreas consolidadas	50 m²/100 m² A.C.
	Áreas a consolidar	60 m²/100 m² A.C.
Comércio, Serviços, Turismo, Indústria, Armazenagem, Logística e Equipamentos de Utilização Coletiva de Natureza Privada (exceto os detidos por IPSS ou Pessoas Coletivas de Utilidade Pública)	Áreas consolidadas	42 m²/100 m² A.C.
	Áreas a Consolidar	52 ²/100 m² A.C.

3 — No âmbito das operações de loteamento urbano e operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a loteamento é fixado o destino das áreas de cedência, indicando a área a afetar a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, bem como a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, ou caso se justifique, apenas a uma destas finalidades.

4 — Em matéria de cedências e compensações devem observar-se as disposições constantes nos regulamentos municipais específicos, nomeadamente no REUMS e no RTORMS.

5 — [...].

Artigo 163.º

[...]

1 — O PDMS revoga os seguintes planos municipais de ordenamento do território:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Plano de Pormenor da Quinta do Picão;

e) Plano de Pormenor sobre a ocupação de parcelas no sítio denominado Estacal, em Brejos de Azeitão, Casas de Azeitão;

f) Plano de Pormenor de Vale de Mulatas.

2 — [...].

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 164.º

[...]

Para efeitos do disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011, as imagens relativas aos elementos constantes nas alíneas b) e c) do artigo 3.º do presente regulamento, encontram-se disponíveis no sítio do Sistema Nacional de Informação Territorial.

ANEXO 5

Objetivos e regulamentação das UOPG e SUOPG

SUOPG 1.1 — Brejos Clérigos

[...]

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

[...].

SUOPG 1.3 — Salmoura

[...]

Os usos, parâmetros urbanísticos e demais disposições a aplicar são as constantes do Plano de Pormenor da Salmoura.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de operações urbanísticas.

UOPG 2 — Picão/Área Nascente

Esta UOPG corresponde a uma área localizada na zona do Picão com expressão ao nível da ocupação humana, de cariz disperso, maioritariamente destinado à função habitacional.

Parte deste território é abrangido pelo alvará de loteamento n.º 16/97.

[...].

SUOPG 15.1 — Praia da Saúde-Albarquel

[...]

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de plano de praia de acordo com as orientações do POC-EO e/ou unidades de execução e/ou plano de pormenor.

SUOPG 15.3 — Frente Ribeirinha Poente

[...]

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

[...]

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento com exceção da altura máxima da

Aviso n.º 24171/2026/2

fachada que nesta SUOPG é de 8 metros na parcela P1, de 16 metros nas parcelas delimitadas de P2 a P7, de 13 metros nas parcelas P8 e P9, e de 12 metros na parcela P10 conforme referido no Esquema Estruturante de Ordenamento, constante do Relatório que acompanha o PDMS.

[...].

SUOPG 15.4 — Frente Ribeirinha Nascente

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

[...]

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento com exceção da altura máxima da fachada que nesta SUOPG é de 19 metros.

[...].

SUOPG 16.8 — Parque Urbano da Várzea

[...]

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

[...].

SUOPG 16.9 — Envolvente do Parque Urbano da Várzea

[...]

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

[...].

SUOPG 16.10 — Azeda/Vale de Mulatas

[...]

d) Construção de um nó de ligação entre a Av. Mestre Lima de Freitas e a futura via estruturante S2 a implementar na SUOPG 16.11 — Xarraz, localizada a norte;

[...].

SUOPG 16.11 — Xarraz

[...]

a) Requalificação e dinamização do território em presença através da criação de uma nova área habitacional e sua articulação com a ocupação urbana existente;

[...].

SUOPG 16.12 — Parque Urbano Florestal do Xarraz

[...]

a) Criação de um Parque Urbano Florestal, a nascente da AE12, seguindo a continuidade do Parque Urbano a localizar na SUOPG 16.11 — Xarraz, integrando novas funções e equipamentos existentes, designadamente o aterro sanitário;

[...].

Aviso n.º 24171/2026/2

SUOPG 16.14 — Monte Belo

[...]

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

[...]

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento com exceção da altura máxima da fachada que nesta SUOPG é de 24 metros. A execução desta SUOPG dispensa o cumprimento do disposto nos n.os 5 e 6 do artigo relativo ao regime de edificabilidade nos Espaços Habitacionais.

[...].

SUOPG 16.17 — Bairro Dias, Moinho do Frade e Monarquina

[...]

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

[...]

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento com exceção da altura máxima da fachada que nesta SUOPG é de 22 metros. A execução desta SUOPG dispensa o cumprimento do disposto nos n.os 5 e 6 do artigo relativo ao regime de edificabilidade nos Espaços Habitacionais.

[...].

SUOPG 16.21 — Frente Sado

Esta SUOPG está localizada na zona sul da Cidade e inclui a Frente Sado ao longo da Estrada da Graça até à Pedra Furada, pretendendo-se a afirmação desta área como um eixo central urbano qualificado e multifuncional.

[...]

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento, com exceção da altura máxima de fachada que é de 14 metros.

[...].

SUOPG 16.22 — Setúbal Nascente

[...]

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento, com exceção da altura máxima de fachada que na frente ribeirinha ao longo da Estrada da Graça é de 14 metros e que na Avenida Belo Horizonte é de 18 metros.

Tipologia de Execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada mediante unidades de execução e/ou planos de pormenor, plano de urbanização e/ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.23 — Cidade do Conhecimento

[...]

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de planos de pormenor, plano de intervenção no espaço rústico e unidades de execução, com exceção dos artigos matriciais descritos nas subalíneas i) e ii) da alínea e), que poderão ser concretizados através de operações urbanísticas.

Aviso n.º 24171/2026/2

SUOPG 16.24 — Cidade Desportiva

[...]

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor e projetos de execução, com exceção da área de intervenção do PIP 13/20, em que poderá ser concretizada através de operações urbanísticas.

SUOPG 16.26 — Brejos de Canes

[...]

b) Articulação funcional com as SUOPG 16.23 e 16.24, referentes à Cidade do Conhecimento e Cidade Desportiva;

[...].

UOPG 17 — Mitrena

[...]

m) Desenvolvimento de um modelo de governança para a península da Mitrena.

[...].

UOPG 17.1 — Mitrena Nascente

[...]

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de plano de pormenor e/ou unidades de execução e operações urbanísticas.»

Artigo 2.º

Aditados

É aditado o artigo 143.º-A — Estudos complementares à dotação de estacionamento, com a seguinte redação:

1 — É obrigatória a apresentação de Estudo de Tráfego, Circulação, Transportes e Estacionamento nas operações urbanísticas relativas à instalação de conjuntos comerciais e grandes superfícies comerciais com áreas de construção superiores a 2500 m².

2 — Os serviços técnicos municipais podem exigir a apresentação de Estudo de Tráfego, Circulação, Transportes e Estacionamento, nomeadamente nas seguintes situações:

a) Habitação ≥ 50 fogos ou com área de construção superior a 5000 m² de área de construção;

b) Turismo ≥ 50 unidades de alojamento/quartos;

c) Comércio e Serviços > 1000 m² área de construção;

d) Indústria e Armazéns com mais de 100 trabalhadores ou cujo tráfego de veículos pesados exceda 30 veículos/dia;

e) Outros usos, atividades ou casos de natureza especial;

f) Sempre que a sua localização, impacto na malha urbana envolvente ou a sobrecarga da infraestrutura viária o justifique.

Artigo 3.º

Republicação

É republicado em anexo, o Regulamento do PDMS, com a sua redação atual.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Preâmbulo

O Plano Diretor Municipal de Setúbal, adiante designado por PDM, na sua versão revista, foi publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 19, de 28 de janeiro de 2025, através do Aviso n.º 2639/2025/2, na sequência da Resolução do Conselho de Ministros n.º 22/2024, de 29 de janeiro, que determinou a respetiva ratificação parcial, bem como a realização da Conferência Decisória da Reserva Ecológica Nacional, nos termos do regime jurídico aplicável.

Subsequentemente, o PDM foi objeto de alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Espichel-Odeceixe (POC-EO) e ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundação da Região Hidrográfica RH6 — Sado e Mira (PGRI RH6 — Sado e Mira), aprovada pela Deliberação da Câmara Municipal n.º 249/2025, de 16 de abril, e publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 120, de 25 de junho de 2025, através do Aviso n.º 15696/2025/2, em cumprimento do dever de compatibilização com os instrumentos de gestão territorial de âmbito superior, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

No âmbito da aplicação do PDM, verificou-se a existência de incorreções e incongruências suscetíveis de comprometer a clareza das respetivas disposições regulamentares e a sua adequada aplicação no domínio da gestão urbanística, o que determinou a necessidade de promover a presente alteração.

Para o efeito, foi desencadeado o competente procedimento de alteração, cuja abertura foi publicitada através do Aviso n.º 11297/2025/2, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 84, de 2 de maio.

A presente alteração incide, nomeadamente, sobre:

i) A revogação de planos de pormenor, designadamente, o Plano de Pormenor da Quinta do Picão, o Plano de Pormenor sobre a ocupação de parcelas no sítio denominado Estacal, em Brejos de Azeitão (Casas de Azeitão), e o Plano de Pormenor de Vale de Mulatas;

ii) A revisão do dimensionamento da rede rodoviária e do estacionamento, incluindo o ajustamento das faixas de rodagem e a introdução de parâmetros relativos à dotação mínima de estacionamento;

iii) A introdução de novas opções de planeamento em solo urbano, designadamente através da requalificação de categorias e subcategorias de uso do solo, em função do procedimento de ratificação e da dinâmica urbanística em curso;

iv) A alteração de parâmetros urbanísticos aplicáveis a áreas urbanas consolidadas e a consolidar, incluindo a eliminação do índice de utilização nas Áreas Urbanas Consolidadas e a revisão de parâmetros de natureza geométrica;

v) A adequação do Plano ao regime legal vigente, em particular às alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro;

vi) A incorporação dos contributos resultantes da fase de participação pública;

vii) A introdução dos contributos da discussão pública, que decorreu entre 2 de fevereiro e 13 de março de 2026, incidindo, designadamente, sobre matérias de regulamentação urbanística, e de classificação e qualificação do solo.

A presente alteração permitiu, ainda, proceder à correção de erros materiais de natureza regulamentar entretanto identificados, evitando a necessidade de desencadear procedimento autónomo para o efeito.

No que respeita às novas opções de planeamento em solo urbano, verifica-se que, na zona do Xarraz, a não ratificação ministerial das áreas classificadas como Espaços de Atividades Económicas

Aviso n.º 24171/2026/2

comprometeu o modelo territorial inicialmente previsto, impondo a sua reavaliação. Nestes termos, procede-se à alteração da qualificação do solo urbano, com reforço da sua afetação a uso habitacional, visando dar resposta às carências habitacionais identificadas, sem prejuízo da manutenção dos objetivos estruturantes anteriormente definidos.

Por sua vez, a requalificação de subcategorias de uso do solo abrange duas áreas urbanas localizadas no território anteriormente destinado ao desenvolvimento do Plano Integrado de Setúbal (PIS), na zona nascente da cidade, confinantes a sul com a Avenida Belo Horizonte, tendo em vista a sua adequação à programação decorrente das políticas públicas de habitação e dos protocolos celebrados pelo Município em momento anterior à publicação da revisão do PDM.

A presente alteração incide igualmente na atualização e correção das peças cartográficas do Plano, à escala de 1:25 000: C2 Planta de Ordenamento (C2.1 Classificação e Qualificação do Solo; C2.4 Estrutura Ecológica Municipal; C2.5 Estrutura Ecológica Municipal — Síntese; C2.6 Zonamento Acústico e Áreas de Conflito) C3 Planta de Condicionantes (C3.6 SARUP — Infraestruturas e Indústria); A6 Planta de Fundamentação do Solo Urbano; A8.3 Infraestruturas de Drenagem de Águas Pluviais; A8.4 Infraestruturas Viárias; A8.5 Outras Infraestruturas.

Nestes termos, a presente alteração enquadra-se no disposto no artigo 118.º e nas alíneas b) e d) do n.º 1 do artigo 122.º do RJIGT, na sua redação atual.

Assim, ao abrigo do disposto nas referidas disposições legais, procede-se à 2.ª alteração do Plano Diretor Municipal de Setúbal.

Republicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Setúbal

TÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto, âmbito territorial e vinculação

1 — O Plano Diretor Municipal de Setúbal, adiante designado por PDMS, estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal e a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

2 — O PDMS tem aplicação em todo o território municipal delimitado na Planta de Ordenamento, conforme Carta Administrativa Oficial de Portugal — CAOP2024.

3 — O PDMS vincula diretamente as entidades públicas e os particulares.

Artigo 2.º

Objetivos e estratégia

1 — O PDMS estabelece os seguintes objetivos por eixo estratégico de desenvolvimento:

a) Eixo estratégico 1 — Setúbal, centro competitivo, com funções de nível superior e urbanidade:

a1) Afirmar Setúbal como centro urbano de nível superior;

a2) Promover o planeamento e a qualificação urbana;

a3) Dinamizar o comércio e a animação urbana;

a4) Dotar o território de equipamentos e infraestruturas modernas;

a5) Promover a acessibilidade e a mobilidade.

Aviso n.º 24171/2026/2

b) Eixo estratégico 2 — Setúbal, plataforma portuária, logística e empresarial:

b1) Consolidar e reforçar a atividade do porto de Setúbal, em articulação com as funções urbanas;

b2) Fortalecer e diversificar a base económica;

b3) Qualificar os espaços de acolhimento empresarial;

b4) Promover a Economia do Mar;

c) Eixo estratégico 3 — Setúbal, convite ao turismo cultural e da natureza:

c1) Promover o turismo, o recreio e o lazer, potenciando os recursos naturais e ecológicos existentes (Arrábida e Estuário do Sado), assim como o património cultural;

c2) Afirmar Setúbal como centro urbano complementar ao desenvolvimento turístico preconizado para a região;

c3) Dotar o território de estruturas de suporte turístico e de apoio à visitação.

d) Eixo estratégico 4 — Setúbal, comprometido com a qualificação ambiental:

d1) Promover a economia circular;

d2) Promover a conectividade entre sistemas naturais, melhorando a sua articulação com os sistemas urbanos;

d3) Reduzir riscos naturais, mistos e tecnológicos;

d4) Promover a regeneração de áreas ambientalmente degradadas;

d5) Implementar estratégias de mitigação e adaptação às alterações climáticas.

Artigo 3.º

Composição

1 — O PDMS é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de Ordenamento desdobrada em:

b1) Classificação e Qualificação do Solo;

b2) Regimes Especiais;

b2a) Regimes Especiais: Orla Costeira;

b3) Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos;

b4) Estrutura Ecológica Municipal;

b5) Estrutura Ecológica Municipal — Síntese;

b6) Zonamento Acústico e Áreas de Conflito;

b7) Património Cultural;

b8) Património Natural;

b9) Programação Estratégica;

Aviso n.º 24171/2026/2

c) Planta de Condicionantes desdobrada em:

c1) Reserva Ecológica Nacional;

c2) Reserva Agrícola Nacional;

c3) Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública — Recursos Naturais;

c4) Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública — Defesa da Floresta Contra Incêndios;

c5) Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública — Património e Equipamentos;

c6) Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública — Infraestruturas e Indústrias.

2 — Acompanham o PDMS os seguintes elementos:

a) Relatório;

b) Relatório ambiental e resumo não técnico do relatório ambiental;

c) Programa de execução, plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;

d) Planta de enquadramento regional;

e) Planta da situação existente;

f) Planta de fundamentação do solo urbano;

g) Planta e relatório de compromissos urbanísticos;

h) Planta de Equipamentos e Infraestruturas, desdobrada em:

h1) Infraestruturas;

h2) Equipamentos.

i) Estudos de Caracterização do Território Municipal;

j) Carta Educativa;

k) Mapas de ruído, desdobrados em:

k1) Situação atual — Lden;

k2) Situação atual — Ln;

k3) Situação futura — Lden;

k4) Situação futura — Ln.

l) Ficha dos dados estatísticos;

m) Processos de delimitação e de exclusões da Reserva Ecológica Nacional;

n) Processos de delimitação e de exclusões da Reserva Agrícola Nacional.

Artigo 4.º

Articulação com Programas e Planos territoriais

1 — O PDMS enquadra-se nos seguintes instrumentos de gestão territorial:

a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa;

c) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo;

d) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A);

e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Sado e Mira (RH6);

f) *[Revogado.]*

g) Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Sado e Mira (RH6);

h) Plano Nacional da Água;

i) Plano Rodoviário Nacional;

j) Plano Setorial da Rede Natura 2000.

2 — O PDMS integra as orientações e disposições estabelecidas pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

a) Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida;

b) Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado;

c) Programa da Orla Costeira de Espichel-Odeceixe.

3 — O PDMS mantém em vigor os seguintes planos de urbanização e planos de pormenor, que sobre ele prevalecem:

a) Plano de Urbanização da Entrada Norte da Cidade de Setúbal — Aviso n.º 8775/2014, de 30/07/2014, publicado no D.R. n.º 145, 2.ª série, excluídas as disposições revogadas conforme estabelecido no artigo 163.º do presente Regulamento;

b) *[Revogado.]*

c) *[Revogado.]*

d) *[Revogado.]*

e) Plano de Pormenor Vale Florete I — Azeitão — RCM 28/2002, de 8/2/2002, publicado no D.R. n.º 33, 1.ª série-B;

f) Plano de Pormenor Vale Florete II — Azeitão — RCM 47/2003, de 29/3/2003, publicado no D.R. n.º 75, 1.ª série-B;

g) Plano de Pormenor da Salmoura — Aviso n.º 19563/2020, de 27/11/2020, publicado no D.R. n.º 232, 2.ª série;

h) Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Setúbal — Aviso n.º 5849/2018, de 2/5/2018, publicado no D.R. n.º 84, 2.ª série;

i) Plano de Pormenor da Frente Norte da Avenida Luísa Todi — Aviso n.º 7902/2022, de 18/04/2022, publicado no D.R. n.º 75, 2.ª série.

Artigo 5.º

Conceitos, definições, siglas e abreviaturas

1 — Na aplicação do PDMS devem ser considerados os conceitos técnicos, definições e abreviaturas constantes da legislação específica relativa ao ordenamento do território e do urbanismo e subsidiariamente noutros diplomas legais como o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, normativa técnica relacionada, bem como o estabelecido no Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

2 — A aplicação do estabelecido no número anterior não prejudica as situações juridicamente consolidadas criadas ao abrigo de conceitos técnicos e definições anteriormente vigentes.

3 — Devem ser consideradas as seguintes definições, não abrangidas pelo n.º 1 anterior:

a) Agricultor: a pessoa singular ou coletiva detentora de exploração cuja atividade económica principal se inclui nos códigos 011 a 015 e 021 a 023 da Classificação Portuguesa das Atividades Económicas (CAE — ver 3), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381, de 14 de novembro;

b) Exploração: conjunto das unidades de território utilizadas para atividades agrícolas ou pecuárias e geridas por um agricultor, situadas total ou parcialmente no concelho.

4 — Na aplicação do PDMS, entende-se por uso dominante do solo aquele que numa determinada categoria de espaço tem expressão física prevalecente.

5 — Na aplicação do conceito de área total de construção, admitem-se usos complementares em determinada categoria de espaço, ou em operação urbanística concreta, desde que não desvirtue o arácter do uso prevalecente nessa categoria de espaço, sem prejuízo das exceções previstas nos Capítulos IV e V do Título IV do presente regulamento.

6 — As siglas utilizadas no presente regulamento são as seguintes:

a) AML — Área Metropolitana de Lisboa;

b) APSS — Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra S. A.;

c) EN — Estrada Nacional;

d) ER — Estrada Regional;

e) PDMS — Plano Diretor Municipal de Setúbal;

f) POPNA — Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida;

g) PNA — Parque Natural da Arrábida;

h) POC-EO — Programa da Orla Costeira de Espichel-Odeceixe;

i) PORNES — Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado;

j) PROT-AML — Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa;

k) RAN — Reserva Agrícola Nacional;

l) REN — Reserva Ecológica Nacional;

m) REUMS — Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal;

n) RERAE — Regime Excecional da Regularização de Atividades Económicas;

o) RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

p) RJIGT — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;

q) RJUE — Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;

r) RNES — Reserva Natural do Estuário do Sado;

s) RTORMS — Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal;

t) SIR — Sistema da indústria responsável;

u) SUOPG — Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão;

Aviso n.º 24171/2026/2

v) UOPG — Unidade Operativa de Planeamento e Gestão;

w) LBGPPSOTU — Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

7 — No âmbito da aplicação das prescrições regulamentares específicas estabelecidas para a proteção e salvaguarda dos recursos e valores naturais do Parque Natural da Arrábida, são considerados, ainda, os seguintes conceitos e definições:

a) Cércea: dimensão vertical da construção, medida a partir da cota média do terreno ou da plataforma de implantação, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;

b) Construção de apoio às atividades agrícola, florestal ou de pastorícia: a construção de apoio às atividades inerentes à produção agrícola, à gestão florestal e à pastorícia, não podendo contemplar qualquer uso habitacional;

c) Construção ligeira: a estrutura construída com materiais ligeiros, designadamente prefabricados em madeira ou similar, que permitam a fácil desmontagem e remoção;

d) Construção preexistente: a edificação legal cujo estado de conservação permita identificar claramente as respetivas características, designadamente tipologia, linha arquitetónica, área e volumetria e condicionantes de eventuais obras de reconstrução;

e) Espaço "non aedificandi": a área delimitada geograficamente onde é interdita qualquer edificação;

f) Obras de recuperação: obras que visam adequar, melhorar ou eventualmente adaptar a novos usos as condições de desempenho funcional de um edifício, admitindo a reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspeto exterior original.

8 — No âmbito da aplicação das prescrições regulamentares específicas estabelecidas para a proteção e salvaguarda dos recursos e valores naturais da Reserva Natural do Estuário do Sado, são considerados, ainda, os seguintes conceitos e definições

a) Conservação da natureza: ações que visam a manutenção ou a recuperação do estado de conservação favorável de "habitats" naturais e espécies da flora e da fauna selvagens;

b) Apoio à atividade: Edificação de apoio às atividades inerentes à produção agrícola, florestal, pecuária, aquícola, piscatória ou salineira, podendo assumir funções complementares de armazenamento, mas não podendo contemplar qualquer uso habitacional;

c) Arborização: ação ou atividade de plantação ou sementeira de espécies florestais com potencial arbóreo para funções de produção, proteção, conservação, recreio e enquadramento paisagístico;

d) Área "non aedificandi": a área delimitada geograficamente onde é interdita qualquer espécie de edificação ou utilização do solo para fins urbanísticos;

e) Construção amovível ou ligeira: a estrutura construída com materiais prefabricados, modulados ou ligeiros, permitindo a sua fácil desmontagem e remoção;

f) Drenagem: o conjunto de operações necessárias para eliminar o excesso de água numa determinada área;

g) Exploração agrícola: a unidade técnico-económica que utiliza mão-de-obra e fatores de produção próprios e que deve satisfazer obrigatoriamente as seguintes condições: i) produzir um ou vários produtos agrícolas; ii) atingir ou ultrapassar uma certa dimensão (área, número de animais, etc.); iii) estar submetida a uma gestão única; iv) estar localizada num lugar determinado e identificável;

h) Ancoradouro e fundeadouro: a área do plano de água destinada ao estacionamento temporário de embarcações, fixadas ao fundo por meios próprios;

Aviso n.º 24171/2026/2

i) Intertidal: a área que fica entre o nível da máxima preia-mar de águas-vivas equinociais e o da menor maré, ou seja, o substrato que se encontra alternadamente coberto de água e que inclui sapal;

j) Introdução de espécies: a disseminação ou libertação, por ação humana, intencional ou acidental, de espécimes da flora ou da fauna, incluindo gâmetas, sementes, ovos, propágulos ou qualquer porção que possa sobreviver ou reproduzir-se, fora da área natural de distribuição, passada ou presente, da respetiva espécie, subespécie ou "táxon" inferior;

k) Subtidal: a área que fica num nível inferior ao da menor maré, ou seja, o substrato que se encontra continuamente coberto de água.

9 — [*Revogado.*]

Artigo 6.º

Aplicação de parâmetros urbanísticos

1 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos definidos no plano aplicam-se exclusivamente sobre a parte do prédio que seja abrangida pela categoria de espaço ou unidade para a qual os parâmetros se encontram definidos, sem prejuízo do disposto no artigo 48.º relativamente a parcelas que integram mais de uma área de proteção com edificabilidade admitida.

2 — Na aplicação dos conceitos de área total de construção e de índice de utilização, para efeito da respetiva contagem, em termos de compatibilização com os limiares fixados nos Capítulos IV e V do Título IV do presente regulamento, nestes não se incluem as áreas afetas ao uso de estacionamento obrigatório, calculadas de acordo com o dimensionamento mínimo, nele estabelecido.

TÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 7.º

Identificação

1 — As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública estabelecidas para o território municipal estão identificadas na Planta de Condicionantes, abrangendo:

a) Reserva Ecológica Nacional.

b) Reserva Agrícola Nacional.

c) Recursos Naturais:

c1) Recursos Hídricos: c1.1) Domínio público hídrico; c1.1.1) Linhas de água; c1.1.2) Leito das águas do mar; c1.1.3) Margem das águas do mar.

c2) Recursos Geológicos: c2.1) Pedreiras licenciadas.

c3) Recursos Ecológicos: c3.1) Áreas Protegidas: c3.1.1) Parque Natural da Arrábida; c3.1.2) Reserva Natural do Estuário do Sado; c.3.2) Rede Natura 2000; c3.2.1) Sítio da Lista Nacional; c3.2.2) Zona de Proteção Especial.

c4) Recursos Florestais: c4.1) Árvore ou arvoredo de interesse público; c4.2) Povoamentos de sobreiros e azinheiras; c4.3) Povoamentos florestais percorridos por incêndio (nos últimos 10 anos); c4.4) Regime Florestal: c4.4.1) Regime florestal total; c4.4.2) Regime florestal parcial.

d) Defesa da Floresta Contra Incêndios:

d1) Perigosidade de incêndio: d1.1) Muito baixa; d1.2) Baixa; d1.3) Média; d1.4) Alta; d1.5) Muito alta.

Aviso n.º 24171/2026/2

d2) Faixas de gestão de combustível.

e) Património e Equipamentos:

e1) Património Edificado: e1.1) Monumento Nacional; e1.2) Imóvel de Interesse Público; e1.3) Imóvel de Interesse Municipal; e1.4) Imóvel em Vias de Classificação; e1.5) Zona de Proteção; e1.6) Zona Especial de Proteção; e1.7) Zona *Non Aedificandi*.

e2) Equipamentos: e2.1) Estabelecimentos de saúde; e2.2) Estabelecimentos de ensino; e2.3) Zona de Proteção do Estabelecimento Prisional de Setúbal; e2.4) Zona de servidão militar — Exército — Carreira de Tiro da Fonte da Talha e Bataria do Outão; e2.5) Zona de servidão militar — Marinha — Antena e Feixe Hertziano; e2.6) Zona de servidão militar — Força Aérea — Estação da Arrábida e *Link* de Feixes Hertzianos.

f) Infraestruturas e Indústrias:

f1) Infraestruturas:

f1.1) Abastecimento de água: f1.1.1) Perímetro de proteção de captação de água subterrânea; f1.1.1.1) Zona de Proteção Imediata; f1.1.1.2) Zona de Proteção Intermédia; f1.1.1.3) Zona de Proteção Alargada; f1.1.2) Infraestruturas de abastecimento de água; f1.1.2.1) Estação elevatória de água ou reservatório; f1.1.2.2) Conduta adutora.

f1.2) Drenagem e tratamento de águas residuais: f1.2.1) Estação de tratamento de águas residuais; f1.2.2) Estação de bombagem de águas residuais; f1.2.3) Coletor de águas residuais.

f1.3) Rede rodoviária: f1.3.1) Itinerário Principal — Autoestrada; f1.3.2) Itinerário Complementar — Autoestrada; f1.3.3) Estrada Regional; f1.3.4) Estrada Nacional; f1.3.5) Estrada Nacional desclassificada; f1.3.6) Estrada Municipal; f1.3.7) Caminho Municipal; f1.3.8) Zona de Servidão de Estrada constante no Plano Rodoviário Nacional.

f1.4) Rede elétrica: f1.4.1) Infraestrutura de transformação de energia elétrica; f1.4.2) Infraestrutura de transporte de energia elétrica (média, alta e muito alta tensão).

f1.5) Rede de Gás Natural: f1.5.1) Gasoduto; f1.5.2) Posto de redução e medida.

f1.6) Rede ferroviária.

f1.7) Sinalização Marítima; f1.7.1) Farol ou outro sinal marítimo; f1.7.2) Zona de servidão de sinalização marítima;

f1.8) Marcos Geodésicos; f1.8.1) Marco Geodésico; f1.8.2) Zona de proteção ao Marco Geodésico.

f1.9) Área de Jurisdição Portuária.

f.2) Atividades Industriais Perigosas; f2.1) Estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas.

2 — As áreas abrangidas por povoamentos florestais percorridos por incêndio, registados nos últimos 10 anos, atendendo ao carácter dinâmico da condicionante, são objeto de atualização anual no Geoportal do Município.

Artigo 8.º

Regime e prevalência

Nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública são aplicáveis a legislação e a regulamentação estabelecidas nos regimes específicos.

Os regimes específicos são aplicáveis, ainda que eventualmente, não constem ou não estejam assinalados na Planta de Condicionantes.

Aviso n.º 24171/2026/2

TÍTULO III

Valores e Recursos

CAPÍTULO I

Valores e Recursos Ambientais

Artigo 9.º

Identificação e objetivos da estrutura ecológica municipal

1 — A estrutura ecológica municipal (EEM), delimitada na Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal e Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal — Síntese, é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas, culturais ou paisagísticas, da sua continuidade e seu ordenamento contribuem para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do território.

2 — A EEM constitui um instrumento de valorização do território, informando sobre os sistemas ecológicos em sentido lato, em presença, que devem ser considerados no uso e transformação do solo.

3 — A EEM constitui, também, a infraestrutura verde de âmbito municipal, que presta serviços e promove o ordenamento do território de base ecológica.

4 — A EEM é integrada por sistemas espaciais com funções de recreio, produção e proteção que reconhecem os sistemas ecológicos territoriais, orientando de uma forma sustentável a ocupação e transformação do território, de modo a promover a biodiversidade, a minimizar os efeitos das alterações climáticas, os riscos de incidência territorial e a garantir a fruição dos espaços naturais, culturais, patrimoniais e paisagísticos, assente nos serviços dos ecossistemas.

5 — A EEM tem, ainda, como objetivo geral a promoção do desenvolvimento sustentável do território através da compatibilização dos usos urbanos e rústicos com a integração e valorização do património natural, cultural e paisagístico, bem como a requalificação e regeneração dos espaços de elevado valor ambiental.

6 — O objetivo geral referido no número anterior desenvolve-se por objetivos concretos, designadamente:

a) Garantia das funções ecológicas através:

a1) Da salvaguarda dos recursos naturais endógenos do território municipal;

a2) Da promoção da articulação entre o meio urbano e o meio natural através de corredores verdes.

a3) Da promoção do desenvolvimento de modo não prejudicial à qualidade ambiental.

b) Preservação e usufruto do património cultural e natural através:

b1) Da preservação dos pontos de interesse paisagístico e dos pontos cénicos únicos;

b2) Da valorização do património edificado e natural;

b3) Do fomento das paisagens produtivas.

c) Desenvolvimento das estratégias nacionais e setoriais no âmbito local através:

c1) Da promoção da mobilidade sustentável;

c2) Da promoção de estratégias locais de adaptação às alterações climáticas;

c3) Da promoção de estratégias locais de redução de riscos naturais, mistos e tecnológicos.

Aviso n.º 24171/2026/2

7 — A EEM concretiza-se no território municipal de Setúbal através:

a) Da Estrutura Ecológica Fundamental, que é constituída pelas zonas mais importantes para o funcionamento dos sistemas naturais, integrando as áreas que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais e cuja proteção é indispensável ao funcionamento sustentável do território;

b) Da Estrutura Ecológica Urbana, que visa potenciar e intensificar os processos ecológicos em áreas edificadas, constituindo assim uma estrutura de proteção, de regulação climática e de suporte da produção vegetal integrada no tecido urbano.

8 — O sistema ecológico integra os seguintes subsistemas:

a) Subsistema azul constituído por todas as áreas e territórios responsáveis pela circulação e acumulação de água, onde se enquadram as linhas de água e os respetivos leitos de cheia e ainda zonas onde existem condições de recarga aquífera;

b) Subsistema verde constituído por todas as áreas e corredores com vegetação, maioritariamente destinados à produção vegetal;

c) Subsistema cultural composto pelos componentes mais estruturantes da paisagem, o património construído (classificado ou de importância municipal), os núcleos históricos, os perímetros de proteção ao património e ainda um conjunto de quintas com relevância histórica ou de produção;

d) Subsistema de mobilidade englobando os elementos que difundem não só a mobilidade suave, como ciclovias, áreas cicláveis e ruas multifuncionais bem como transportes que promovam a mobilidade sustentável, como transporte ferroviário, rodoviário e marítimo público.

Artigo 10.º

Regime aplicável à estrutura ecológica municipal

1 — A EEM rege-se pelas disposições estabelecidas no presente regulamento, pelos regulamentos municipais e pelos regimes específicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e instrumentos de gestão territorial em vigor, designadamente:

a) Reserva Agrícola Nacional;

b) Reserva Ecológica Nacional;

c) Domínio Público Hídrico;

d) Plano Setorial da Rede Natura 2000;

e) Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida;

f) Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado;

g) Programa da Orla Costeira de Espichel-Odeceixe;

h) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo.

i) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Sado e Mira (RH6).

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas áreas integradas na EEM são admitidos os usos e as ações que contribuam ou que não ponham em causa a prossecução dos seguintes objetivos:

a) Salvaguardar os recursos naturais endógenos do território municipal;

b) Promover a articulação entre o meio urbano, rural e natural através de corredores verdes;

c) Promover os serviços dos ecossistemas;

d) Preservar os pontos de interesse paisagístico e os pontos cénicos únicos;

Aviso n.º 24171/2026/2

e) Valorizar o património edificado e natural;

f) Fomentar as paisagens produtivas;

g) Promover a mobilidade sustentável;

h) Promover estratégias locais de adaptação às alterações climáticas;

i) Promover estratégias locais de redução de riscos de incidência territorial.

3 — As intervenções na EEM devem fundamentar-se:

a) Na concretização dos objetivos e usos definidos nos artigos antecedentes;

b) No respeito e valorização dos serviços dos ecossistemas em presença;

c) Na correta inserção urbanística e paisagística.

4 — As intervenções nos corredores vitais e secundários devem salvaguardar o normal funcionamento do sistema azul, devendo ser assegurada a conectividade e a transferência de fluxos de fauna e flora.

Artigo 11.º

Articulação com a Rede Ecológica Metropolitana

A EEM integra as áreas do território municipal consideradas estruturantes e decisivas para a sustentabilidade ambiental da AML, definidas de acordo com a Rede Ecológica Metropolitana do PROT-AML, designadamente:

a) A Rede Primária, constituída por:

a1) Áreas Primárias que incluem as Áreas Classificadas da Rede Nacional de Áreas Protegidas e da Rede Natura 2000 designadas no âmbito das Diretivas Aves e Habitats;

a2) Corredores Primários que estabelecem a interligação e conectividade ecológica entre as áreas primárias, constituindo a ligação entre os diferentes sistemas ecológicos, promovendo a conectividade regional, em particular para a fauna e para a transferência e troca de energia entre diferentes sistemas ecológicos, garantindo a sua consistência e sustentabilidade;

b) A Rede Secundária, constituída por:

b1) Áreas Secundárias que correspondem às áreas de elevado valor ecológico relevantes para o território metropolitano, identificadas e decorrentes dos estudos dos padrões de ocupação do solo e da conservação da natureza e biodiversidade, cujos limites e valor de conservação, coincidem com os Outros Espaços Agrícolas — Quintas (em Setúbal e Azeitão);

b2) Corredores Secundários, com a largura de 200 metros e que acompanham, na sua maioria, as linhas de água, os vales e respetivas margens, com maior importância regional, permitindo as ligações hídricas e ecológicas, estabelecendo uma estrutura em rede que promove a conetividade e a transferência de fluxos de fauna e flora ao nível do território metropolitano;

c) A Rede Complementar, constituída por:

c1) Áreas Vitais que têm por base os espaços livres de ocupação edificada integrados no interior de áreas urbanas compactas ou fragmentadas que, pela sua localização e dimensão, exercem funções críticas no desenvolvimento e requalificação urbana podendo vir a exercer funções de desafogo e vir a contribuir para a concretização de espaço público urbano não edificado;

c2) Corredores Vitais, compreendendo uma largura de 20 m para além da largura da margem da linha de água legalmente estabelecida, que representam ligações e espaços lineares parcialmente ou ainda livres de ocupação edificada, de dimensão crítica ou residual, apoiados em linhas de água ou de drenagem natural, de menor nível hierárquico na rede hidrográfica.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 12.º

Serviços dos ecossistemas

1 — Os serviços dos ecossistemas, ou serviços ecológicos, correspondem a bens, serviços e benefícios de natureza material ou imaterial, provenientes de ecossistemas funcionais.

2 — No território municipal são considerados os seguintes serviços dos ecossistemas:

a) Regulação climática: a manutenção do clima à escala local e regional, de modo a limitar os fenómenos extremos de temperatura, frio e calor, permitindo um clima mais favorável à população, nomeadamente através dos espaços verdes, vias arborizadas e massas de água;

b) Regulação do ar: a extração de substâncias gasosas da atmosfera nocivas à saúde humana, derivadas das emissões provenientes dos transportes, indústrias e habitação, provendo a disseminação de ar de boa qualidade pelos ecossistemas naturais;

c) Regulação da água: a extração de substâncias das massas de água, derivadas de descargas de poluentes, assegurando e aumentando a qualidade da água com impacte na recarga de aquíferos, na manutenção das massas de água e no fornecimento de água potável;

d) Controlo de eventos extremos: a atuação através dos ecossistemas na atenuação dos efeitos prejudiciais de eventos naturais anormais, nomeadamente, nos eventos de cheia, de galgamentos na orla costeira, de fenómenos de ilhas de calor, dos incêndios florestais e das situações de seca;

e) Redução do ruído: a atenuação dos níveis de ruído derivados dos transportes, atividades económicas e habitações;

f) Produção de alimentos: a produção de derivados de espécies vegetais, animais e macrobióticas, incluindo aqueles através da recolha recreativa e comercial de espécies, culturas, pesca e caça;

g) Recreio e lazer: o desempenho de atividades como o turismo, desporto, pesca, passeio, que a população pode efetuar direta ou indiretamente, em áreas influenciadas pelos ecossistemas naturais e por ecossistemas artificiais viáveis;

h) Valor paisagístico e cultural: a consideração da paisagem como fator do bem-estar humano e da qualidade de vida da população em geral.

Artigo 13.º

Eficiência ambiental

Para a implementação da estratégia ambiental e garantia da eficiência da utilização dos recursos, nos projetos a desenvolver no Município de Setúbal devem, sempre que possível, aplicar-se os princípios da Economia Circular, para cada uma das seguintes categorias:

a) Economia:

a1) Promover modelos de negócio que previnam a produção de resíduos e poluição do sistema natural;

a2) Fomentar a continuação da utilização dos produtos e materiais, no seu valor económico e utilidade mais elevados, pelo máximo tempo possível;

a3) Fomentar a regeneração dos recursos materiais utilizados e dos sistemas naturais subjacentes;

b) Ordenamento e Gestão do Território:

b1) Fomentar a regeneração, renovação ou requalificação de territórios urbanos ou rústicos, reduzindo o metabolismo regional e urbano;

Aviso n.º 24171/2026/2

c) Energia:

c1) Promover a eficiência energética na construção e reabilitação de edifícios e de espaços públicos e o aproveitamento local de recursos, através da utilização de materiais de construção e cobertura de baixa condutividade térmica e albedo elevado;

c2) Promover a aplicação de tipos de pintura suscetíveis de reflexão em fachadas de edifícios públicos e privados que contribuam para a redução da temperatura superficial, tendo em vista a redução de fenómenos de ilha de calor;

c3) Promover a autossuficiência energética das construções, através da instalação de painéis solares e fotovoltaicos, ao nível do novo edificado e da reabilitação do edificado existente;

c4) Promover a eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas, adequando-a às características ambientais locais, nomeadamente no que respeita ao controlo da intensidade e dispersão da luminosidade, privilegiando soluções que permitam a manutenção das características do céu noturno escuro, minimizando os efeitos da iluminação exterior na avifauna;

c5) Impulsionar a integração de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis em solo urbano;

c6) Incentivar a instalação de equipamentos para produção de energias renováveis em solo rústico, mediante estudos que ponderem os impactes no território, sem prejuízo de outros regimes legais aplicáveis;

d) Água e Resíduos:

d1) Estimular o aproveitamento local de recursos, nomeadamente no que diz respeito à recolha, armazenamento e reutilização das águas pluviais para diferentes usos, em espaço público e privado;

d2) Promover a utilização de águas residuais urbanas tratadas, nomeadamente na limpeza de espaços públicos, lavagem de frotas, rega de espaços verdes públicos de utilização restrita, entre outros;

d3) Promover a instalação de redutores de caudal das águas pluviais;

d4) Desenvolver ações e mecanismos, materiais ou não, que incentivem a redução do consumo, redução de resíduos domésticos produzidos e aumento da deposição seletiva de resíduos;

e) Transportes:

e1) Promover mecanismos que contribuam para a eficiência do transporte e recolha dos resíduos domésticos;

e2) Desenvolver ações e soluções que privilegiem usos integrados de mobilidade sustentável, nomeadamente, a promoção da mobilidade suave e o aumento da eficiência dos transportes públicos;

e3) Incentivar a adoção de novos veículos que permitam reduzir as emissões de poluentes ao nível local.

Artigo 14.º

Adaptação e mitigação das alterações climáticas

1 — As alterações climáticas correspondem a variações no estado médio do clima ou na variabilidade das suas propriedades que persistem durante um determinado período de tempo, com origens naturais ou antrópicas.

Aviso n.º 24171/2026/2

2 — De modo a contribuir para a sustentabilidade e qualificação do território, os usos e as ações reconhecidas e admitidas no âmbito do presente regulamento, devem, sempre que possível, atender aos seguintes objetivos, que envolvem:

a) Promover a recolha e armazenamento de águas pluviais e a sua reutilização em sistemas de rega de espaços verdes, públicos ou privados, e outras utilizações consideradas pertinentes para o efeito;

b) Salvaguardar os espaços verdes no espaço urbano e estimular a criação de novas áreas com vegetação para recreio e lazer, no qual se privilegie a utilização de espécies vegetais autóctones;

c) Promover a criação de espaços públicos destinados à horticultura urbana, nomeadamente, em jardins públicos, parques ou outros com características semelhantes;

d) Incentivar a plantação de vegetação adaptada ao clima mediterrânico, com reduzidos consumos de água, nomeadamente, a criação de prados de sequeiro;

e) Implementar medidas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbanas, designadamente, através da plantação de vegetação arbórea e arbustiva em arruamentos e espaços públicos;

f) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono.

3 — No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos, deverão, sempre que possível, ser promovidas as seguintes ações para garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico:

a) Criação de bacias de retenção a montante dos aglomerados urbanos, que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e a conservação dos valores naturais;

b) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e áreas de risco de tsunamis e inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;

c) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;

d) Estimular o desenvolvimento de ações e soluções, construídas ou não, que contribuam para a segurança e a proteção de pessoas e bens, na ocorrência de fenómenos extremos;

e) Garantir a recolha e o correto encaminhamento das águas pluviais.

CAPÍTULO II

Áreas Sujeitas a Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos

SECÇÃO I

"Tsunami", cheias e inundações

Artigo 15.º

"Tsunami", cheias e inundações

1 — 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.

Aviso n.º 24171/2026/2

2 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis ou zonas ameaçadas por cheias são interditos:

a) A destruição do revestimento vegetal, ou a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das situações em que tais ações visem assegurar o controlo das cheias e a infiltração das águas;

b) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;

c) 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;

d) O aumento da impermeabilização do solo, com exceção do que resulte da admissibilidade prevista nos números seguintes;

e) A construção de caves, ainda que destinadas a estacionamento;

f) A execução de novos arruamentos e estacionamentos impermeabilizados;

g) 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.

3 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis, ou zonas ameaçadas por cheias é permitida a reconstrução de edifícios preexistentes mencionados no n.º 1 do Artigo 36.º, 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.

4 — Em solo rústico, nas áreas delimitadas como zonas inundáveis ou zonas ameaçadas por cheias admite-se, excecionalmente, a construção de novos edifícios condicionada à obtenção de autorização de utilização dos recursos hídricos afetados pela entidade competente em matéria de recursos hídricos, desde que se verifique a observância cumulativa das seguintes condições:

a) A pretensão se localize em espaços de ocupação turística, espaços destinados a equipamentos e infraestruturas;

b) Sejam aplicáveis as prescrições estabelecidas para zonas adjacentes de ocupação condicionada, assim como as definidas para a construção em solo urbano.

5 — Em solo rústico pode ser executada, a título excecional, a construção de novos edifícios considerados indispensáveis à atividade agrícola, bem como infraestruturas de saneamento e da rede elétrica, com a observância cumulativa das seguintes condições:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;

b) A edificação no respetivo piso inferior, apresente cota superior à cota local de máxima cheia conhecida;

c) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico;

d) Seja assegurada a não obstrução da livre passagem das águas.

6 — Em solo urbano, nas áreas delimitadas como zonas inundáveis ou zonas ameaçadas por cheias admite-se, excecionalmente, a construção de novos edifícios e a ampliação de edifícios preexistentes,

Aviso n.º 24171/2026/2

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 relocalização, mantendo o mesmo valor da área de implantação.

7 — 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 inundações 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.

8 — 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.

9 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis, ou zonas ameaçadas por cheias, as cotas dos pisos inferiores dos edifícios a construir, 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.

10 — 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, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico, sujeita a parecer vinculativo da autoridade competente em matéria de licenciamento da utilização dos recursos hídricos.

11 — 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.

12 — Qualquer projeto de obras de regularização fluvial, correção torrencial ou de amortecimento de cheias, que apoiem intervenções na rede hidrográfica deve ter em consideração as condições hidráu-

Aviso n.º 24171/2026/2

licas a montante e a propagação dos respetivos efeitos para jusante, de modo a poder ser considerada a edificação nas zonas classificados como solos urbanos.

13 — 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.

14 — 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.

15 — As prescrições dos números antecedentes não têm aplicação aos usos que pela sua natureza exijam a sua proximidade da água como os inerentes à atividade portuária nos Espaços de Atividades Portuárias.

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 Plano Diretor Municipal 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 Ordenamento — Riscos Naturais, Mistos e Tecnológico, 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 PDM, prevalecendo as mais restritivas.

3 — As Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) a considerar compreendem as seguintes classes de perigosidade:

a) Muito Alta/Alta;

b) Média;

c) Baixa/Muito Baixa.

Artigo 15.º-B

Normas gerais aplicáveis a todas as classes de perigosidade

Os potenciais usos em solo urbano e rústico nas áreas das ARPSI, em todas as classes de perigosidade, devem atender às seguintes orientações:

a) Potenciar, sempre que possível, o contínuo fluvial/corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização;

b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;

c) Potenciar, sempre que possível, pavimentos permeáveis;

d) Assegurar que os acessos que permitem operações de socorro e as ações de evacuação não ficam comprometidos com a intervenção a realizar;

e) Integrar o princípio de precaução no planeamento urbanístico, afastando, tanto quanto possível, as edificações das áreas sujeitas a inundações, evitando a densificação urbana de forma a reduzir a exposição aos riscos;

Aviso n.º 24171/2026/2

f) Adotar soluções construtivas que sejam mais resilientes à ação das águas avaliando os benefícios para a área a intervencionar, bem como os potenciais efeitos negativos nas áreas circundantes, avaliando, nomeadamente:

i) Se as áreas a montante estão preparadas para acomodar os efeitos de regolfo;

ii) Se as zonas a jusante estão preparadas para transportar ou armazenar um eventual aumento de caudais de cheia;

iii) Se as margens opostas do rio podem acomodar o potencial aumento de caudal ou de altura de água.

g) Destinar, preferencialmente, as áreas livres, sem uso específico, situadas no interior dos perímetros urbanos, para a criação de espaços verdes ou áreas de lazer;

h) Planear os espaços públicos como espaços multifuncionais que minimizem situações críticas, retendo ou encaminhando as águas ou ajudando a dissipação da sua energia;

i) Assegurar que a classe de risco associada à área a intervencionar não sobe para níveis superiores;

j) Garantir que a alteração do uso ou morfologia do solo pela afetação de novas áreas a atividades agrícolas, a implementação de novos povoamentos florestais ou a sua reconversão, ficam restritas a áreas não ocupadas por habitats ecologicamente relevantes, devendo a localização de infraestruturas de apoio à atividade seguir as mesmas regras das edificações.

Artigo 15.º-C

Novas edificações em solo urbano

1 — A execução de novas edificações em solo urbano, em todas as classes de perigosidade, 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.

2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água, em situações de colmatação de espaço vazio entre edifícios existentes, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamentos, praças e espaços verdes;

c) Não é permitida a construção de caves;

Aviso n.º 24171/2026/2

d) Devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência estrutural do edificado utilizando materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;

iii) Garantam que a cota de soleira é superior à cota de cheia definida para o local, devendo o edifício ser vazado até esta cota, sendo que em casos concretos devidamente fundamentados, a APA, I. P., pode reanalisar a aplicação desta condição, por solicitação do município, desde que seja demonstrado o cumprimento dos objetivos da Diretiva Inundações, ou seja, diminuição do risco para a saúde humana, o ambiente, as atividades económicas e o património, não sendo em qualquer circunstância permitida a existência de habitações abaixo da cota de cheia definida para o local.

3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água;

c) Não é permitida a construção de caves;

d) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;

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

iv) Incluam soluções arquitetónicas que não permitam a utilização e usufruto da volumetria edificada, na parte correspondente à que se encontra abaixo da cota que potencialmente possa estar sujeita a inundação, sendo que em casos concretos devidamente fundamentados, a APA, I. P., pode reanalisar a aplicação desta condição, por solicitação do município, desde que seja demonstrado o cumprimento dos objetivos da Diretiva Inundações, ou seja, diminuição do risco para a saúde humana, o ambiente, as atividades económicas e o património, não sendo em qualquer circunstância permitida a existência de habitações abaixo da cota de cheia definida para o local.

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

a) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI.

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

c) Não é permitida a construção de caves.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 15.º-D

Novas edificações em solo rústico

1 — A execução de novas edificações em solo rústico, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

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

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

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

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

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

3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de novas edificações em solo rústico, deve atender-se ao seguinte:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção de apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola;

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

4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de novas edificações em solo rústico, deve atender-se ao seguinte:

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

b) Não é permitida a construção de caves.

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

Artigo 15.º-E

Reconstrução pós catástrofe

1 — A execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Reabilitar os espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;

b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;

c) Dar preferência à relocalização do edificado destruído fora da zona de risco de inundação, sempre que possível;

d) Caso se mantenha o edificado no mesmo local, deve ser verificado que não existe risco estrutural devido a potenciais pressões hidrostáticas hidrodinâmicas;

e) Promover a renaturalização dos cursos de água artificializados recorrendo a técnicas de engenharia biofísica e privilegiando espécies autóctones características da galeria ripícola;

Aviso n.º 24171/2026/2

f) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;

g) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação.

2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

a) No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado:

i) Apenas são permitidas as obras de reconstrução que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

ii) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;

iii) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos.

b) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:

i) Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da ARPSI;

ii) Caso o previsto anteriormente seja impossível, deve ser relocalizado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;

iii) No caso de ser demonstrada a impossibilidade de relocalização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:

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.

c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado e, no caso de empreendimentos turísticos, deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes.

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

a) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;

b) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado e, no caso de empreendimentos turísticos, deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

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

Aviso n.º 24171/2026/2

e) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

f) Adotar outras medidas, estruturais ou de gestão, que permitam minimizar o risco decorrente de inundações, podendo incluir sistemas antirretorno nas redes de saneamento, criação de vias de fuga para pisos superiores, implementar medidas de autoproteção, entre outras.

4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que as obras construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

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

Artigo 15.º-F

Reabilitação

1 — A reabilitação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

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

b) Potenciar a transformação e ou criação de espaço de fruição pública, considerando soluções que permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e a dissipação da energia das águas;

c) Implementar sistemas de drenagem pluvial que permitam o aproveitamento do recurso água;

d) Renaturalizar os cursos de água artificializados recorrendo a soluções de engenharia biofísica;

e) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação devem permanecer transitáveis à medida que as águas sobem;

f) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação, na situação de manutenção do edificado no mesmo espaço.

2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

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

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

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

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

ii) Em zona urbana consolidada;

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

Aviso n.º 24171/2026/2

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

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

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

3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

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

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

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

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

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

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

4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que as obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;

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

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

Artigo 15.º-G

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).

Aviso n.º 24171/2026/2

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, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação;

b) Potenciar, sempre que possível, uma rede contínua de espaços verdes, corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização;

c) Potenciar pavimentos permeáveis na zona de intervenção;

d) Assegurar a minimização do risco de danos materiais e de poluição/contaminação nos projetos a desenvolver, devendo, por exemplo, garantir que não há arrastamento de substâncias de risco biológico, químico, radiológico ou nuclear, ou outros durante uma inundação;

e) Apresentar soluções para garantir estanquicidade do(s) edifício(s).

4 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, é interdita a execução de Projetos de Interesse Estratégico.

5 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte:

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

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

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

Aviso n.º 24171/2026/2

d) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

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

6 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

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

c) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.

Artigo 15.º-H

Novos edifícios sensíveis

Em todas as classes de perigosidade é interdita a execução de novas construções da tipologia "edifícios sensíveis", definida no Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro, incluindo:

a) Hospitais, escolas, infantários, creches, ou qualquer outro edifício onde as ações de evacuação dos seus ocupantes possam ficar comprometidas;

b) Serviços de emergência, como bombeiros, polícia, ambulâncias, e outros serviços fundamentais na resposta a situações de emergência;

c) Seveso/PCIP — instalações associadas à eliminação, fabrico, tratamento ou armazenamento de substâncias perigosas.

Artigo 15.º-I

Infraestruturas ligadas à água

1 — Incluem-se nas infraestruturas ligadas à água os portos, docas, cais de acostagem, estaleiros, marinas, escolas de atividades náuticas, bem como as instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em apoios e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios e Núcleos de Recreio Náutico, e ainda as infraestruturas ligadas a aquiculturas e pesca.

2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

d) Não são permitidos edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários, exceto os pertencentes a instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em Planos de Intervenção nas Praias e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios, Núcleos de Recreio Náutico e Áreas de Recreio e Lazer, devendo estes situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

Aviso n.º 24171/2026/2

3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições especificas para a sua implantação, que salvaguardem a segurança de pessoas;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto significativo nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, sendo que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se devem intensificar por forma a alterar o prévio nível de perigosidade e, cumulativamente, desde que o acréscimo do índice de perigosidade seja inferior a 0,25;

c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente;

d) Os edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica e refeitórios devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não há incremento significativo do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente.

Artigo 15.º-J

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, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

b) Assegurar o contínuo fluvial, das várias componentes que caracterizam o ecossistema fluvial;

c) Assegurar, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas;

d) Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural.

3 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos.

4 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensifica;

Aviso n.º 24171/2026/2

c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos;

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

5 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

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

SECÇÃO III

Outros riscos naturais, mistos e tecnológicos

Artigo 16.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 nas novas áreas urbanas a edificar 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.

Artigo 17.º

Instabilidade de vertentes

1 — É interdita a construção de novas edificações nas áreas com suscetibilidade elevada ou muito elevada de movimentos de massa em vertentes, exceto quando seja comprovado por estudo geotécnico de maior detalhe, executado a escala não inferior a 1:2000, que estarão devidamente acauteladas as condições de segurança estrutural da futura edificação e das respetivas áreas envolventes.

2 — Deve ser promovida a adoção de medidas de estabilização geotécnica nas vertentes perigosas situadas a montante de edifícios associados a funções estratégicas, vitais e, nomeadamente, nos afetos à rede hospitalar e de saúde, rede escolar, quartéis de bombeiros, instalações de outros agentes de proteção civil e de estabelecimentos industriais.

Artigo 18.º

Erosão do litoral

1 — É interdita, nas zonas ameaçadas pelo mar, nas arribas e suas faixas de proteção, 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

Aviso n.º 24171/2026/2

de acidentes graves que estejam obrigados por lei ao dever de comunicação e à apresentação de um relatório de segurança.

2 — É interdita construção de novas edificações nas zonas ameaçadas pelo mar, nas arribas e suas faixas de proteção.

3 — Excetua-se do disposto no número anterior a construção de novas edificações nas categorias de solo urbano que corresponda à substituição de edifícios legais a demolir, possuidores de descrição no registo predial oficial, cujo projeto seja instruído com estudos adequados e pormenorizados sobre as características geológicas, geomorfológicas, geotécnicas e evolutivas da linha de costa e faixa de risco adjacente e se demonstre que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a sua ocupação.

4 — Nos Espaços de Atividades Portuárias não se aplicam as restrições definidas no anterior n.º 2.

Artigo 19.º

Riscos tecnológicos

1 — Enquanto não for estabelecida legalmente outra distância, é fixada a distância de segurança provisória de 500 metros, medidos a partir dos limites dos estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas e de limitação das suas consequências para a saúde humana e o espaço urbano não industrial, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, empreendimentos turísticos e as zonas ambientalmente sensíveis.

2 — É interdito o transporte de mercadorias perigosas nos espaços urbanos, exceto quando seja patente a inexistência de percursos alternativos.

3 — Deve ser promovida a utilização de materiais resistentes ao fogo, preconizados na legislação em vigor, nos processos construtivos, nomeadamente, nas intervenções de reabilitação urbana.

Artigo 20.º

Incêndios

1 — As áreas de maior perigosidade de incêndio rural correspondem às áreas classificadas de Alta e Muito Alta Perigosidade, identificadas na cartografia de perigosidade de incêndio que constitui parte integrante do Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Palmela, Sesimbra e Setúbal, e que consta da Planta de Condicionantes — Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública — Recursos Florestais e na Planta de Ordenamento — Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos.

2 — É interdita a construção de novas edificações nos termos definidos no Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios, sempre que as áreas referidas no número anterior se localizem fora das áreas edificadas consolidadas.

3 — Para efeitos de aplicação do número anterior faz-se corresponder as áreas edificadas consolidadas aos perímetros urbanos e aos aglomerados rurais.

Artigo 21.º

Riscos mistos

Na elaboração de projetos de desenvolvimento a localizar nas áreas com solos potencialmente contaminados, assinalados na Planta de Ordenamento — Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos, deve ser assegurada, previamente, pela entidade promotora a análise dos solos e a necessidade da respetiva descontaminação posterior, quando a concentração de substâncias poluentes for considerada acima

Aviso n.º 24171/2026/2

dos limiares aceitáveis, particularmente, em localização que implique risco para a saúde pública, ou a probabilidade de contaminação de águas superficiais e subterrâneas.

CAPÍTULO III

Zonamento Acústico

Artigo 22.º

Identificação

1 — Para efeitos de aplicação do regulamento geral do ruído, o PDMS define a classificação e zonamento acústico do território municipal, delimitada na Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico e Áreas de Conflito.

2 — São classificadas como zonas sensíveis as áreas do território municipal integradas na categoria de Espaços Naturais e Paisagísticos, pertencentes ao Solo Rústico.

3 — A categoria de Espaços de Atividades Económicas do solo urbano e as categorias de Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos e de Espaços de Atividades Industriais, do solo rústico, não dispõem de classificação acústica.

4 — São classificadas como zonas mistas as restantes áreas do território municipal que não se incluem no disposto do n.º 2 e n.º 3 do presente artigo.

5 — Os recetores sensíveis integrados em zonas não classificadas são equiparados a zonas mistas para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite de ruído.

Artigo 23.º

Regime

1 — As áreas de conflito, identificadas na Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico e 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.

2 — Na ausência de plano municipal para a redução de ruído, nas áreas de conflito e fora das zonas classificadas no âmbito do ruído, 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.

3 — Nos planos territoriais em vigor, no território municipal, prevalece a classificação acústica definida no respetivo âmbito regulamentar.

4 — No âmbito da elaboração futura de planos de urbanização ou de pormenor pode proceder-se à classificação ou reclassificação acústica da respetiva área de intervenção.

Aviso n.º 24171/2026/2

CAPÍTULO IV

Património Cultural e Natural

Artigo 24.º

Âmbito, identificação e objetivos

1 — O património cultural e natural abrange o conjunto de valores nomeadamente bens imóveis de interesse arquitetónico, histórico, arqueológico, paisagístico e geológico que, pela sua particular relevância, constituem referência identitária no território municipal, devendo ser especialmente tratados e preservados tendo em vista à sua salvaguarda e valorização.

2 — O património cultural e natural subdivide-se em:

a) Valores culturais de interesse predominantemente arquitetónico, histórico e arqueológico;

b) Valores naturais, paisagísticos e geológicos.

3 — Os valores culturais de interesse predominantemente arquitetónico, histórico e arqueológico encontram-se identificados no ANEXO 1 e no ANEXO 2 do presente regulamento e estão localizados na Planta de Ordenamento — Património Cultural.

4 — Os valores naturais, paisagísticos e geológicos encontram-se identificados no anexo 3. do presente regulamento e estão localizados na Planta de Ordenamento — Património Natural.

SECÇÃO I

Valores Culturais

Artigo 25.º

Identificação

1 — Os valores culturais de interesse predominantemente arquitetónico, histórico e arqueológico presentes no território compreendem:

a) Os bens imóveis classificados e em vias de classificação nos termos da Lei de Bases do Património Cultural;

b) Os bens imóveis de interesse cultural não abrangidos pela previsão da alínea anterior;

c) O património arqueológico, independente da existência de classificação nos termos da Lei de Bases do Património Cultural.

2 — A Câmara Municipal deve promover estudos sobre os valores culturais, atualizando e caracterizando os aspetos a salvaguardar.

Artigo 26.º

Princípios orientadores

1 — As intervenções em áreas que disponham de valores culturais devem privilegiar o respeito pelas suas principais características morfológicas e tipológicas, mantendo todos os elementos arquitetónicos, estruturais e decorativos que o caracterizam e justificam o seu interesse cultural.

2 — As intervenções devem visar a conservação, beneficiação, valorização, e, sempre que necessário, a recuperação do bem cultural identificado, contemplando a correção ou substituição de elementos dissonantes quando existam.

Aviso n.º 24171/2026/2

3 — As intervenções devem respeitar o critério de autenticidade no reconhecimento de cada época de construção e basear-se no respeito pelas estruturas preexistentes.

4 — Os objetivos de conservação a longo prazo e o critério de autenticidade acima referidos devem aplicar-se ao exterior e ao interior do imóvel, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

5 — A adaptação a novas funções é sempre possível, desde que as mesmas sejam compatíveis com a preservação do imóvel nas suas principais características, tendo em conta o seu significado histórico, o estudo estrutural do edificado e a compatibilização de materiais e de linguagem arquitetónica quando esteja em causa uma intervenção de ampliação.

6 — As intervenções em bens imóveis classificados nos termos da Lei de Bases do Património Cultural estão sujeitas ao regime específico fixado legalmente para o efeito, e carecem de parecer vinculativo e acompanhamento da entidade competente da administração central responsável pela classificação.

7 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, todas as intervenções em bens imóveis identificados na Planta de Ordenamento — Património Cultural, carecem de estudo de levantamento e caracterização histórica, construtiva, arquitetónica e decorativa e de uma adequada justificação da sua adequação, sendo precedidas de vistoria a realizar por comissão municipal constituída para o efeito com competência na área do património, que regista em ata as condições específicas verificadas.

8 — A deterioração dolosa de um bem imóvel identificado na Planta de Ordenamento — Património Cultural por quem seja seu proprietário ou detentor, ou por terceiro, ou a violação grave do dever de conservação legalmente fixado, comprovadas no âmbito de procedimento contraordenacional instaurado e concluído nos termos legais aplicáveis, deve determinar como sanção acessória, a obrigação de reposição através de ação de reconstrução integral ou parcial.

Artigo 27.º

Património arquitetónico

1 — O património arquitetónico abrange:

a) Os bens imóveis classificados e em vias de classificação nos termos da Lei de Bases do Património Cultural;

b) Os bens imóveis de interesse cultural integrando imóveis ou conjuntos, não abrangidos pela previsão da alínea anterior que, pelo seu interesse arquitetónico, simbólico, histórico, estético ou técnico constituam testemunho com valor de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade, sejam considerados com relevância cultural no contexto municipal, nele se incluindo outros pormenores isolados de carácter erudito ou popular, notáveis pelo seu interesse arquitetónico, artístico ou histórico que constituam uma referência.

2 — As intervenções permitidas e as medidas de proteção aos imóveis classificados e em vias de classificação são as que decorrem da aplicação da legislação em vigor sobre esta matéria.

3 — Em todos os restantes bens imóveis identificados na Planta de Ordenamento — Património Cultural são admitidas obras de conservação e restauro e ainda obras de alteração e ampliação, sujeitas, no entanto, a uma das seguintes condições:

a) Para modernização e melhoria do desempenho estrutural e funcional dos imóveis, sem prejuízo da preservação dos elementos que neles justificaram a sua identificação como bem de especial interesse cultural;

b) Para reabilitação do imóvel ou adaptação a um novo uso, desde que a intervenção proposta não colida com a manutenção e salvaguarda das suas características e dos valores identificados;

Aviso n.º 24171/2026/2

c) Para reposição da tipologia original ou da coerência arquitetónica ou de inserção urbanística do imóvel, justificadas por estudos técnicos adequados;

d) Para ampliação, sempre que urbanisticamente seja admissível, desde que não descaracterize o imóvel ou prejudique ou deteriore quaisquer dos elementos identificados.

4 — Em qualquer tipo de intervenção, devem ser salvaguardados os principais elementos arquitetónicos ou decorativos especialmente identificados, tais como cantarias, portas, serralharias, azulejaria e outros elementos decorativos.

5 — Em bens imóveis constantes da Planta de Ordenamento — Património Cultural, apenas são admitidas obras de demolição, total ou parcial:

a) Em caso de ruína eminente, cuja necessidade seja verificada por vistoria municipal;

b) Quando parte da estrutura não seja comprovadamente passível de recuperação, devendo, nestes casos, ser prevista a sua substituição por sistema e materiais semelhantes ao original;

c) Para valorização do imóvel ou do conjunto em que se insere, através da supressão de partes sem valor arquitetónico ou histórico, cuja necessidade seja verificada por vistoria municipal.

6 — Não é admitida a alteração ou destruição de pormenores notáveis, como tal identificados no inventário municipal à data da intervenção, devendo, os que se apresentem deteriorados ser restaurados por referência ao aspeto inicial.

7 — Nos bens imóveis constantes da Planta de Ordenamento — Património Cultural, é admitida a alteração ao uso original, desde que considerado urbanisticamente admissível nos termos do PDMS, ou de outro plano municipal aplicável, e não fique comprometida a salvaguarda dos valores identificados.

Artigo 28.º

Património arqueológico

1 — O património arqueológico identificado na Planta de Ordenamento — Património Cultural, que representa valor histórico relevante, encontra-se registado no Endovélico — sistema de informação e gestão arqueológica, integrando:

a) Os sítios arqueológicos;

b) As áreas de sensibilidade arqueológica.

2 — As áreas de sensibilidade arqueológica correspondem a áreas onde se identifica o interesse arqueológico, conhecido ou potencial, definido como tal na Lei de Bases do Património Cultural.

3 — As áreas de sensibilidade arqueológica, que impõem procedimentos específicos para o licenciamento e realização de obras que impliquem escavações ou intervenção no solo ou no subsolo, são hierarquizadas em dois níveis, identificados na Planta de Ordenamento — Património Cultural:

a) Nível 1;

b) Nível 2.

4 — Integram as áreas de sensibilidade arqueológica de Nível 1:

a) Os conjuntos, monumentos e sítios arqueológicos classificados ou em vias de classificação, e as respetivas zonas de proteção ou zonas especiais de proteção;

b) Os sítios arqueológicos inventariados ou com trabalhos arqueológicos a decorrer, no âmbito de projetos de investigação, conservação e valorização ou de trabalhos de emergência;

c) Os sítios inventariados e significativos no contexto municipal, pela singularidade, raridade ou potencial significativo.

Aviso n.º 24171/2026/2

5 — Integram as áreas de sensibilidade arqueológica de Nível 2 os locais, que não estando inseridos nas áreas de sensibilidade arqueológica de Nível 1, apresentem, pelo conhecimento atual da história local, alguma potencialidade arqueológica decorrente da ocupação humana ao longo do tempo.

6 — Nas áreas de sensibilidade arqueológica 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 precedidas por trabalhos arqueológicos prévios, realizados no âmbito de um plano de trabalhos aprovado pela entidade da administração central competente em razão da matéria.

7 — Nas áreas de sensibilidade arqueológica 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, sob parecer da entidade administração central competente em razão da matéria, se passe a condicionar à realização de trabalhos arqueológicos.

Artigo 29.º

Achados arqueológicos

1 — Na realização de trabalhos de preparação ou de execução de qualquer tipo de obra, de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação, demolição, ou realização de aterros e desaterros, se forem identificados vestígios de natureza arqueológica, devem aqueles ser interrompidos, dando-se imediato conhecimento do facto à Câmara Municipal e à entidade da administração central que tutela o património arqueológico, de modo a que sejam desencadeados os procedimentos de salvaguarda previstos no regime legal específico.

2 — A notificação de achado arqueológico está sujeita ao disposto na Lei de Bases do Património Cultural.

3 — Em função das conclusões fundamentadas em trabalhos arqueológicos, a Câmara Municipal em articulação com a entidade nacional competente em matéria de arqueologia, pode determinar medidas adicionais de salvaguarda, de valorização e de integração dos bens arqueológicos identificados.

SECÇÃO II

Valores naturais, paisagísticos e geológicos

Artigo 30.º

Identificação

1 — Os valores naturais, paisagísticos e geológicos presentes no território municipal constam da Planta de Ordenamento — Património Natural e compreendem:

a) As áreas protegidas;

b) A Rede Natura 2000;

c) As árvores de interesse público;

d) As formações geológicas e geomorfológicas;

e) As paisagens naturais (sistema de vistas);

f) As paisagens panorâmicas (sistema de vistas).

2 — A Câmara Municipal deve promover estudos sobre os valores naturais, paisagísticos e geológicos, procedendo à atualização da Planta de Ordenamento — Património Natural, registando e caracterizando os valores a salvaguardar.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 31.º

Regime

1 — Nas intervenções em Áreas Protegidas, Rede Natura 2000 e em árvores classificadas de interesse público, aplica-se, cumulativamente, a respetiva legislação específica, que prevalece sobre as normas do PDMS.

2 — As intervenções em área que abranjam formações geológicas e geomorfológicas devem privilegiar o respeito pelas suas principais características e pela manutenção e valorização das mesmas, considerando, ainda, as ações de recuperação que se demonstrem ser necessárias.

3 — As intervenções na paisagem que possam colidir com os sistemas de vistas devem ser objeto de estudo paisagístico e prever medidas de enquadramento, valorização e minimização de impactes na paisagem.

TÍTULO IV

Uso do Solo

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 32.º

Classificação, qualificação e regimes especiais

1 — O território municipal tendo em conta a ocupação, uso e transformação do solo encontra-se classificado como solo rústico e solo urbano.

2 — Com respeito pela classificação estabelecida, através da qualificação por categorias, é definido o conteúdo do seu aproveitamento tendo em conta as potencialidades de desenvolvimento do território.

3 — O solo rústico integra as seguintes categorias de qualificação:

a) Espaços Agrícolas;

b) Espaços Florestais;

c) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos;

d) Espaços de Atividades Industriais;

e) Espaços Naturais e Paisagísticos;

f) Espaços de Ocupação Turística;

g) Espaços destinados a Equipamentos e Infraestruturas;

h) Aglomerados Rurais;

i) Áreas de Edificação Dispersa.

4 — O solo urbano integra as seguintes categorias de qualificação:

a) Espaços Centrais;

b) Espaços Habitacionais;

c) Espaços de Uso Especial;

d) Espaços de Atividades Económicas;

Aviso n.º 24171/2026/2

e) Espaços Verdes;

f) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

5 — Nas áreas territoriais adiante identificadas os respetivos regimes regulamentares específicos sobrepõem-se à qualificação do solo estabelecida nos anteriores números 3 e 4:

a) Parque Natural da Arrábida, nos termos dispostos na Secção I do Capítulo III adiante;

b) Reserva Natural do Estuário do Sado, nos termos dispostos na Secção II do Capítulo III adiante;

c) Orla Costeira, nos termos dispostos na Secção III do Capítulo III adiante.

Artigo 33.º

Interdição e condicionamentos gerais

1 — Na área territorial do PDMS é interdito:

a) A descarga, ainda que temporária, de resíduos de qualquer natureza, bem como o depósito de materiais independentemente da respetiva natureza, fora dos espaços delimitados e autorizados para o efeito;

b) A prática de atividades de campismo e caravanismo fora dos locais delimitados e autorizados para o efeito.

c) A construção numa faixa de 20 metros para além da margem das linhas de água abrangidas por Corredores Vitais e Secundários na Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal — Síntese.

2 — Os edifícios destinados a atividades agropecuárias, ao armazenamento de substâncias perigosas e as atividades industriais insalubres ou perigosas, ainda que abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas devem assegurar uma distância mínima de quinhentos (500) metros, relativamente, a empreendimentos turísticos, equipamentos de animação turística, equipamentos sociais ou de educação, aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa, espaços de ocupação turística e ainda a qualquer perímetro urbano.

3 — Os projetos que de algum modo possam afetar a segurança da navegação e a preservação e conservação do meio marinho ficam sujeitos a parecer prévio da autoridade marítima através da Capitania do Porto e no caso de afetarem a atividade portuária a parecer da APSS.

Artigo 34.º

Energias alternativas não poluentes

1 — A localização e instalação de equipamentos para a produção ou ensaio de energias alternativas não poluentes, pode efetivar-se em qualquer espaço do território municipal, com exceção da classe de solo rústico nas áreas protegidas e das subcategorias de espaço do solo rústico Outros Espaços Agrícolas — Quintas e Espaços de Ocupação Turística, verificada a observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente os Regimes da REN, RAN e Rede Natura 2000.

2 — Na cobertura das edificações objeto de licenciamento ou de autorização é permitida a instalação de equipamentos de produção de energia não poluente, desde que seja assegurado o respetivo enquadramento destes na construção e na paisagem.

3 — O projeto de instalação e funcionamento das estruturas necessárias para o uso referido no n.º 1 deve integrar um plano de desmantelamento e reabilitação/regeneração de acordo com o uso do solo definido no presente regulamento, para reposição das características originais do terreno.

4 — Na instalação de equipamentos para a produção ou ensaio de energias alternativas devem ser salvaguardados os ecossistemas naturais e as respetivas funções ecológicas do solo, de modo que se não prejudique o bom funcionamento dos serviços dos ecossistemas, tendo em consideração:

a) Que não será autorizado o corte de espécies autóctones, ou de elevado valor ecológico e/ou cultural.

Aviso n.º 24171/2026/2

b) A instalação dos referidos equipamentos deve privilegiar territórios improdutivos, sem valor ecológico, económico e/ou paisagístico.

5 — Na instalação de equipamentos para a produção ou ensaio de energias alternativas devem ser salvaguardados os enquadramentos paisagísticos e urbanísticos dos usos envolventes garantindo-se uma distância e tratamento paisagístico envolvente ao equipamento adequados, em especial relativamente aos usos de habitação, turismo e equipamentos.

6 — A elaboração de projetos relativos aos equipamentos referidos no anterior n.º 1 deve conter estudos técnicos específicos que comprovem o sentido do disposto nos números 3, 4 e 5.

Artigo 35.º

Sujeição a Plano de Gestão Florestal e regime de normas mínimas

1 — Estão sujeitas a Plano de Gestão Florestal as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias.

2 — Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de Plano de Gestão Florestal as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 100 ha.

3 — Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de Plano de Gestão Florestal as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo Plano de Gestão Florestal da Zona de Intervenção Florestal que abranja a área da exploração.

4 — As explorações não sujeitas a Plano de Gestão Florestal ficam sujeitas às orientações da autoridade nacional competente em matéria florestal nomeadamente as constantes do Programa Regional de Ordenamento Florestal.

CAPÍTULO II

Preexistências e Atos Válidos

Artigo 36.º

Identificação

1 — Consideram-se preexistências para efeito de aplicação do presente regulamento as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer ações ou operações, nomeadamente aquelas que, executadas ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

a) Não careçam de qualquer licença, aprovação, comunicação ou autorização, nos termos da lei, nomeadamente, as construções anteriores à vigência do RGEU, desde que seja comprovado, através da cartografia, fotografia, e/ou de outro documento idóneo à produção de prova, que se mantém a localização, área de implantação, área de construção, cércea e número de pisos da edificação preexistente;

b) Estejam licenciados, aprovados, comunicados ou autorizados pela entidade competente em razão da matéria, nos casos em que a lei a tal obrigue, desde que os respetivos títulos de admissão e funcionamento estejam válidos e se mantenham eficazes;

c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da respetiva vigência ou validade, considerando-se como tal, para efeitos do presente regulamento, os pedidos de informação prévia favoráveis, as aprovações de projetos de arquitetura ou as aprovações de operações de loteamento.

2 — Poderão, ainda, ser consideradas preexistências suscetíveis de legalização, os usos e construções que, não se enquadrando no previsto do número anterior, sejam suscetíveis de avaliação positiva em termos de legalidade de permanência, manutenção e funcionamento nos termos estabelecidos para o efeito no RJUE.

Aviso n.º 24171/2026/2

3 — As preexistências que não obtenham avaliação positiva devem ser objeto de obras de demolição ou encerramento nos termos estabelecidos no RJUE.

4 — O disposto nos números anteriores não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade ou decisão administrativa identificando incumprimento.

Artigo 37.º

Atos válidos

1 — O PDMS não derroga os direitos decorrentes de informações prévias favoráveis, de projetos de arquitetura aprovados, bem como de comunicações prévias, autorizações e licenças concedidas validamente pelas entidades administrativas competentes, em data anterior à respetiva entrada em vigor, mesmo que ainda não tituladas por alvará legalmente adequado.

2 — Os parâmetros urbanísticos que conformam as operações de loteamento, validamente autorizadas, ou licenciadas nos termos do número anterior, podem prevalecer sobre as disposições urbanísticas estabelecidas no Regulamento do PDMS, na apreciação das operações urbanísticas propostas para idênticas localizações no território, sendo aplicável o regime mais favorável face ao enquadramento urbano preexistente.

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

Artigo 38.º

Alteração de preexistências

1 — Caso as preexistências sejam legais, ou caso as condições constantes das licenças, comunicações ou autorizações não se conformem com a disciplina regulamentar estabelecida pelo PDMS, pode ser considerada a alteração às mesmas, nas seguintes situações:

a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;

b) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade das edificações, sem prejuízo da Câmara Municipal poder, nestas situações, condicionar a execução dessas obras à realização de trabalhos acessórios que se mostrem adequados e necessários.

c) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do PDMS e resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos ou às características de conformação física, desde que das mesmas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

2 — Sem prejuízo da aplicação de regimes especiais, de modo a acomodar as naturais exigências de adaptação a novos requisitos ou necessidades, pode ser admitida a alteração por ampliação das construções preexistentes à data da entrada em vigor do PDMS até ao máximo de 10 % da área de construção que se verifique, com um mínimo de 15 m², desde que seja assegurado, cumulativamente:

a) A existência e serviço de infraestruturas básicas, ou a adoção de soluções de autossuficiência, sem necessidade de ligação à rede pública de saneamento básico e de abastecimento de água;

b) A plena integração urbanística e paisagística da alteração por ampliação;

c) Corresponda a ampliação da edificação principal, não sendo admitida a ampliação de construções anexas.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 39.º

Relocalização de preexistências

As preexistências que não estejam em situação de legalidade, com exceção das localizadas em áreas protegidas, podem ser objeto de relocalização, observado o cumprimento das disposições legais e regulamentares, se não for viável a legalização nos termos estabelecidos no artigo que se segue.

Artigo 40.º

Legalização

1 — Considerando o estabelecido pelo artigo 36.º n.º 2 do presente regulamento, tendo como objetivo a concretização, com sentido de obrigação, da reposição da legalidade administrativa, ou não regulamentar, a Câmara Municipal deve promover a notificação dos interessados para encetarem o cumprimento do objetivo enunciado.

2 — Para efeito do determinado no número anterior, a Câmara Municipal ou qualquer entidade exterior cuja audição decorre da Lei, nos procedimentos administrativos promovidos, deve enquadrar as operações urbanísticas apresentadas, nos termos e com observância do estabelecido nos artigos 102.º, 102.º-A e 60.º do RJUE.

3 — Para o enquadramento previsto no número antecedente, a Câmara Municipal ou qualquer entidade exterior cuja audição decorre da Lei, em cada pretensão de legalização, ou regularização regulamentar, tendo em conta o objetivo final enunciado e as circunstâncias concretas do facto em apreciação, deve ponderar a aplicação do artigo 162.º n.º 3 (Regime de nulidade) do Código do Procedimento Administrativo dos princípios gerais que regem a atividade administrativa, estabelecidos no mesmo diploma designadamente, o princípio da prossecução do interesse publico e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, o princípio da igualdade, o princípio da proporcionalidade, o princípio da justiça e da razoabilidade, o princípio da boa-fé, o princípio da colaboração com os particulares e o princípio da participação.

4 — Tendo em conta o que vem descrito nos números anteriores, o Município de Setúbal, de acordo com a previsão e âmbito do n.º 7 do artigo 102.º-A do RJUE, deve elaborar e aprovar regulamento no qual se estabeleçam as normas de concretização e execução das iniciativas de legalização.

Artigo 41.º

Regime excecional de regularização de atividades económicas

1 — Consideram-se suscetíveis de legalização ao abrigo do RERAE, ainda que estejam em desacordo com o PDMS, todas as construções e respetivas ampliações, que hajam merecido deliberação favorável ou deliberação favorável condicionada em sede de conferência decisória, efetuada nos termos previstos naquele regime jurídico.

2 — Para efeitos do número anterior as situações de construção e ampliação são as constantes do anexo 4. deste regulamento e localizadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

Aviso n.º 24171/2026/2

CAPÍTULO III

Áreas Sujeitas a Regimes Especiais

SECÇÃO I

Parque Natural da Arrábida

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 42.º

Âmbito e objetivos

1 — O Parque Natural da Arrábida (PNA), cujos objetivos gerais e específicos se encontram descritos no Relatório do PDMS, encerra um conjunto de espécies e habitats de elevado valor para a conservação da natureza e da biodiversidade, que estão na génese da criação da área protegida, possuindo, ainda, assinaláveis valores geológicos, faunísticos, florísticos e paisagísticos que lhe conferem um caráter de excecionalidade de elevado valor a preservar.

2 — Destacam-se os seguintes objetivos definidos pelo Plano de Ordenamento para o PNA:

a) Assegurar a proteção e a promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais, em especial nas áreas consideradas prioritárias para a conservação da natureza;

b) Definir modelos e regras de ocupação do território, de forma a garantir a salvaguarda, a defesa e a qualidade dos recursos naturais, numa perspetiva de desenvolvimento sustentável;

c) Promover a conservação e a valorização dos elementos naturais da região, desenvolvendo ações tendentes à salvaguarda da fauna, nomeadamente marinha e rupícola, da flora, nomeadamente a endémica, e da vegetação, principalmente terrestre climática, bem como do património geológico e paisagístico;

d) Promover a gestão e valorização dos recursos naturais, incluindo os marinhos, possibilitando a manutenção dos sistemas ecológicos essenciais e os suportes de vida, garantindo a sua utilização sustentável, a preservação da biodiversidade e a recuperação dos recursos depauperados ou sobre explorados;

e) Contribuir para o ordenamento e disciplina das atividades agroflorestais, piscatórias, urbanísticas, industriais, recreativas e turísticas, de forma a evitar a degradação dos valores naturais, seminaturais e paisagísticos, estéticos e culturais da região, possibilitando o exercício de atividades compatíveis, nomeadamente o turismo de natureza, a educação ambiental e a investigação científica;

f) Evitar a proliferação de construções dispersas no meio rural, impedindo o fracionamento de propriedades e potenciando as ações de emparcelamento.

3 — As normas estabelecidas na presente subsecção aplicam-se na área do Parque Natural da Arrábida delimitada na Planta de Ordenamento — Regimes Especiais tendo em vista garantir a manutenção e a valorização das características das paisagens naturais e seminaturais e a diversidade biológica.

Artigo 43.º

Atividades interditas

Na área abrangida pelo Parque Natural da Arrábida são interditas:

a) A instalação de novos estabelecimentos industriais, ainda que diretamente ligados às utilizações admitidas no solo rústico, que se enquadrem nas tipologias 1 ou 2 do SIR;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) A instalação de novas explorações de recursos geológicos, nomeadamente pedreiras, e a ampliação das existentes por aumento de área licenciada;

c) A instalação de parques eólicos, de campos de golfe, de oleodutos, de teleféricos, de funiculares e de elevadores panorâmicos, ou estruturas similares;

d) A realização de obras de construção incorporada ou não no solo com caráter temporário ou permanente em terrenos com inclinação superior a 25 %;

e) As atividades que potenciem o risco de erosão natural, nomeadamente as mobilizações de solo nas encostas com declive superior a 25 % e ainda mobilizações de terras que não sejam efetuadas segundo as curvas de nível, exceto as indispensáveis à manutenção das culturas permanentes instaladas à data de entrada em vigor do Plano.

f) A introdução ou repovoamento de espécies vegetais não indígenas invasoras ou infestantes.

Artigo 44.º

Atividades condicionadas

Sem prejuízo dos pareceres, das autorizações ou das aprovações legalmente exigíveis, bem como da aplicação das disposições específicas estabelecidas para as diferentes áreas de proteção, ficam sujeitas a autorização, ou parecer vinculativo da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza:

a) A instalação, fora dos perímetros urbanos, de novos estabelecimentos industriais, diretamente ligados às utilizações admitidas no solo rústico, desde que enquadrados no tipo 3 definido pelo SIR;

b) As alterações à morfologia do solo ou ao coberto vegetal, com exceção das decorrentes da normal gestão agrícola e florestal;

c) A execução de quaisquer obras de construção incorporada ou não no solo e com caráter temporário ou permanente, reconstrução, recuperação, ampliação ou demolição e reposição de terrenos fora dos perímetros urbanos;

d) A abertura ou alteração de acessos rodoviários fora dos perímetros urbanos, incluindo as obras de manutenção e conservação, quando impliquem alteração da plataforma de estrada existente, bem como de acessos de caráter agrícola e florestal e de aceiros;

e) A instalação de infraestruturas de produção, distribuição e transporte de energia elétrica, de telecomunicações, de transporte de gás natural, de saneamento básico ou de aproveitamento energético fora dos perímetros urbanos;

f) A instalação de infraestruturas hidráulicas;

g) A construção incorporada ou não no solo com caráter temporário ou permanente, de atravessamentos e proteções marginais de cursos de água;

h) A instalação de viveiros, bem como de locais de recolha de sementes e de estacas para a reprodução de plantas de crescimento espontâneo ou natural;

i) A alteração da rede de drenagem natural das águas, abertura de poços e furos e instalação de captações de águas superficiais ou subterrâneas;

j) Atividades de turismo de natureza;

k) Prática de atividades desportivas de competição e de atividades recreativas organizadas;

l) A instalação de sinalética e de painéis de índole cultural ou turística, com exceção da sinalização específica decorrente das obrigações legais;

m) A constituição de zonas de caça do regime cinegético ordenado.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 45.º

Edificações e infraestruturas

1 — As novas edificações devem enquadrar-se na paisagem natural envolvente, ficando sujeitas a critérios de qualidade ao nível da solução arquitetónica adotada, dos cromatismos e dos materiais utilizados, não podendo ultrapassar 2 pisos acima do solo, excluindo sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres e a altura de 6,5 metros.

2 — Nos terrenos cujos limites posteriores ou fundos estejam a um nível inferior ao verificado na respetiva frente, cujo declive seja superior a 20 %, só pode existir um piso acima da cota da referida frente, desde que não exceda 6,5 metros medidos do ponto de menor cota até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço da construção.

3 — Nas áreas de proteção complementar, a distância de qualquer nova construção incorporada ou não no solo com caráter temporário ou permanente, relativamente aos limites do terreno, não pode ser inferior a 6 metros.

4 — As vedações de delimitação dos terrenos devem obrigatoriamente respeitar os seguintes condicionamentos:

a) Ser implantadas de forma a assegurar a sua integração paisagística;

b) Ser executadas com recurso ao uso de uma de duas alternativas, devidamente justificadas:

b1) Fiadas de arame liso com espaçamento mínimo de 0,2 m entre si e ao solo, suportadas por postes de madeira tratada com espaçamento mínimo de 4 m entre si;

b2) Rede ovelheira, com malha diferenciada e com maior espaçamento orientado para baixo, a pelo menos 0,2 metros do solo, com uma altura máxima de 1,40 metros, suportada por postes de madeira tratada com espaçamento mínimo de 4 metros entre si.

5 — Todos os projetos de arquitetura a desenvolver deverão ser obrigatoriamente da autoria de arquitetos.

6 — Todos os projetos de arquitetura paisagista a desenvolver deverão ser obrigatoriamente da autoria de arquitetos paisagistas.

7 — Os projetos de arquitetura são obrigatoriamente acompanhados, para além do disposto na legislação aplicável, dos seguintes elementos:

a) Planta de localização num extrato de carta publicado por organismo oficial, na escala de 1:10 000 e ainda na escala de 1:1000 ou de 1:2000;

b) Levantamento topográfico e da vegetação, à escala conveniente, abrangendo uma área envolvente da parcela adequada à avaliação da integração e os elementos ou valores naturais e construídos/singulares, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e infraestruturas existentes, e identificação de espécies arbóreas e dos maciços de vegetação natural existentes;

c) Planta de implantação, à escala conveniente, com a identificação de espécies vegetais de porte arbóreo e de maciços de vegetação significativos a manter e a eliminar durante a execução dos trabalhos e a modelação do terreno proposta;

d) Projeto de arquitetura paisagista;

e) Levantamento fotográfico do local e envolvente próxima;

f) Plano de cores e materiais;

g) Quadro síntese de áreas;

Aviso n.º 24171/2026/2

h) Projeto do muro de vedação, à escala conveniente, com indicação dos materiais e do processo construtivo adotado.

8 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando os projetos se referirem a obras de ampliação, alteração, reconstrução ou recuperação, devem também ser acompanhados dos seguintes elementos:

a) Levantamento fotográfico do edifício existente;

b) Levantamento desenhado, à escala de 1:50 ou de 1:100, do edifício existente;

c) Proposta de alterações com recurso às cores convencionais;

d) Resultado final das alterações;

e) Levantamento desenhado e fotográfico dos elementos arquitetónicos mais significativos a considerar no projeto de recuperação e reabilitação.

Artigo 46.º

Floresta

Nas áreas florestais existentes ou a florestar devem ser desenvolvidos e incentivados trabalhos de instalação, manutenção, beneficiação e exploração conducentes a uma correta gestão florestal dos povoamentos, na perspetiva da conservação da natureza e dos habitats com valor ecológico, devendo ser preferencialmente utilizadas para arborização ou reconversão as folhosas autóctones.

SUBSECÇÃO II

Áreas sujeitas a regimes de proteção

Artigo 47.º

Identificação das áreas de proteção

A área territorial do PNA integra áreas rurais com as seguintes tipologias, ordenadas de acordo com a importância dos valores biofísicos presentes e da sua sensibilidade ecológica, com delimitação cartográfica expressa na Planta de Ordenamento — Regimes Especiais e cujos objetivos, atividades e restrições de uso se encontram previstos em subsecção própria:

a) Áreas de Proteção Total — PT;

b) Áreas de Proteção Parcial — Tipo I;

c) Áreas de Proteção Parcial — Tipo II;

d) Área de Proteção Complementar — Tipo I;

e) Área de Proteção Complementar — Tipo II.

Artigo 48.º

Concorrência de áreas de proteção

1 — Para efeitos de ocupação do solo, quando uma parcela de terreno, inserida na área sujeita aos regimes de proteção, integrar mais de uma área de proteção com edificabilidade admitida no presente regulamento são aplicáveis as seguintes prescrições:

a) As condições de edificabilidade resultam da média ponderada dos índices e dos demais parâmetros aplicáveis a cada uma das áreas de proteção acima referidas;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) Qualquer construção, incorporada ou não no solo com carácter temporário ou permanente, deve ser localizada na zona da parcela integrada na área de proteção onde é permitido maior índice de ocupação;

c) Para a definição da superfície mínima da parcela para construção, a área da parcela deve ser igual ou superior à superfície mínima para edificabilidade da área de proteção mais restritiva.

2 — As parcelas de terreno que integram áreas de proteção sem edificabilidade admitida no presente regulamento não podem ser consideradas para o cálculo da parcela edificável.

3 — Verificada a caducidade, ou revogada a licença de exploração, ou em caso de encerramento de pedreira após o cumprimento do respetivo plano ambiental de recuperação, as áreas anteriormente afetadas são integradas em áreas de Proteção Parcial Tipo I, ou em Proteção Parcial Tipo II.

Artigo 49.º

Áreas de Proteção Total — PT

1 — As Áreas de Proteção Total — PT compreendem os espaços onde predominam sistemas e valores naturais e paisagísticos de reconhecido valor e interesse, incluindo formações geológicas, paisagísticas e ecológicas, com elevado grau de naturalidade, que assumem, no seu conjunto, um carácter de excecionalidade, bem como elevada sensibilidade ecológica.

2 — As áreas de proteção total integram formações vegetais e singulares de carrascal arbóreo, áreas de ocorrência de endemismos florísticos e de avifauna com estatuto especial de conservação e correspondem à Mata do Vidal, à Mata do Solitário, à Mata coberta nascente e à Mata coberta poente.

3 — As Áreas de Proteção Total — PT têm como principais objetivos:

a) Garantir a manutenção dos valores e processos naturais em estado tendencialmente imperturbável;

b) Preservar exemplos de excecional valor e ecologicamente representativos num estado dinâmico e evolutivo;

c) Conservar jazidas de fósseis e minerais de importância excecional.

4 — As áreas de proteção total são espaços "non aedificandi", onde a presença humana, com exceção dos respetivos proprietários, apenas é permitida:

a) Por razões de investigação e divulgação científica;

b) Para monitorização ambiental e para a realização de ações de salvaguarda da área e dos interesses de conservação que levaram à sua classificação;

c) Para vigilância e fiscalização.

Artigo 50.º

Áreas de Proteção Parcial — Tipo I

1 — As Áreas de Proteção Parcial — Tipo I compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos com significado e importância excecional ou relevante do ponto de vista da conservação da natureza, bem como de elevada ou moderada sensibilidade ecológica.

2 — Constituem objetivos prioritários das Áreas de Proteção Parcial — Tipo I a preservação e a valorização dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística relevantes para a garantia da conservação da natureza e da biodiversidade.

3 — Nestas áreas admitem-se utilizações do solo e dos recursos hídricos compatíveis com a preservação dos recursos naturais, designadamente a manutenção de habitats e de espécies da fauna e da flora.

Aviso n.º 24171/2026/2

4 — As Áreas de Proteção Parcial — Tipo I constituem espaços "non aedificandi", com as seguintes exceções:

a) Obras de conservação de edificações;

b) Obras de conservação de infraestruturas rodoviárias existentes.

Artigo 51.º

Áreas de Proteção Parcial — Tipo II

1 — As Áreas de Proteção Parcial — Tipo II compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos relevantes, com moderada sensibilidade ecológica, que desempenham funções de enquadramento das áreas de proteção total e das Áreas de Proteção Parcial — Tipo I, podendo ainda conter elementos estruturantes da paisagem.

2 — Constituem objetivos prioritários das Áreas de Proteção Parcial — Tipo II a preservação e valorização dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística relevantes para a garantia da biodiversidade e a manutenção dos usos tradicionais do solo e dos recursos hídricos.

3 — Nestas áreas são permitidas utilizações do solo e dos recursos hídricos compatíveis com a preservação dos recursos naturais, designadamente a manutenção de habitats e de espécies da fauna e da flora.

4 — Para além do disposto no número anterior, são admitidas utilizações tradicionais do solo e dos recursos hídricos, designadamente para fins agrícolas, florestais ou mistos, desde que constituam suporte dos valores naturais a proteger.

5 — As Áreas de Proteção Parcial — Tipo II constituem espaços "non aedificandi", com as seguintes exceções:

a) Obras de conservação de edificações;

b) Obras de conservação de infraestruturas rodoviárias existentes.

Artigo 52.º

Áreas de Proteção Complementar — Tipo I

1 — As Áreas de Proteção Complementar — Tipo I integram os espaços de enquadramento e de uso mais intensivo do solo, onde se pretende compatibilizar a intervenção humana e o desenvolvimento social e económico local com os valores naturais e paisagísticos e os objetivos de conservação na natureza.

2 — Constituem objetivos prioritários das Áreas de Proteção Complementar — Tipo I a promoção, valorização e compatibilização das atividades rurais tradicionais, nomeadamente de natureza agrícola, pastoril ou florestal que constituam o suporte dos valores da natureza e valorização da paisagem.

3 — Nesta tipologia de regime de proteção devem ser promovidos programas e atividades de animação e sensibilização ambiental de turismo de natureza que noutras áreas de nível de proteção superior deverão ser evitadas por modo a salvaguardar a excecionalidade ou relevância dos valores naturais presentes.

4 — Nestas áreas ficam sujeitos a parecer prévio vinculativo da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza, a realização de obras de construção, incorporada ou não no solo com caráter temporário ou permanente, e as obras de reconstrução, ampliação, alteração e conservação quando associadas às seguintes atividades:

a) Agrícola ou pastorícia;

b) Turismo da natureza.

Aviso n.º 24171/2026/2

5 — As obras de construção referidas no número anterior, de apoio à atividade de turismo ou de habitação, ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) As novas edificações devem ser do tipo de construções ligeiras e integrar-se na envolvente natural e construída em compatibilidade com os valores paisagísticos, ecológicos e culturais em presença;

b) As atividades agrícolas ou de pastorícia, com as respetivas construções de apoio e a atividade de turismo de natureza devem ser justificadas e viabilizadas por projetos específicos, considerados economicamente viáveis pelas entidades com competência na matéria;

c) Desde que cumulativamente cumpridas as disposições do anterior n.º 4 e restantes alíneas do presente número, admite-se a construção de um edifício para uso residencial do proprietário, ou do responsável pela atividade económica, por cada propriedade;

d) O abandono da atividade económica obriga à remoção de todas as construções autorizadas ao abrigo do número anterior e à reposição da situação anterior;

e) O abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, deve ser assegurado por sistema autónomo ou ser subterrâneo;

f) A instalação de linhas de telecomunicações deve ser subterrânea;

g) Cada proprietário deve salvaguardar a aplicação das medidas de redução do risco de incêndio, de modo a assegurar a proteção aos aglomerados populacionais e às edificações isoladas, conforme previsto no regime jurídico que estrutura o sistema de defesa da floresta contra incêndios;

h) Cada propriedade deve assegurar um sistema autónomo de combate a incêndios, nomeadamente com a implementação de bocas-de-incêndio, de acordo com projeto da especialidade aprovado pelas entidades com competência na matéria.

6 — As edificações referidas no anterior n.º 5 ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

a) Nas parcelas de terreno já existentes à data de 24 de agosto de 2005, ou resultantes de ação de emparcelamento posterior a esta data:

a1) Área mínima da parcela edificável 10 ha;

a2) Área total de construção máxima de 200 m² para edifícios com uso residencial e de 500m² para edifícios de empreendimentos de turismo de natureza;

a3) Índice utilização do solo (Iu) ≤ 0,0025;

a4) Índice de impermeabilização do solo ≤ 0,004;

a5) Número máximo de 1 piso excluindo sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres;

a6) Altura total máxima de 4,5 m.

b) Nas parcelas resultantes de fracionamento posterior à data de 24 de agosto de 2005:

b1) A área mínima da parcela edificável — 20 ha;

b2) Área total de construção máxima de 200 m² para edifícios com uso residencial e de 500m² para edifícios de empreendimentos de turismo de natureza;

b3) Índice de utilização do solo (Iu) ≤ 0,0015;

b4) Índice de impermeabilização do solo ≤ 0,002;

b5) Número máximo de 1 piso excluindo sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres;

b6) O valor máximo de altura da fachada medida a partir da cota média do plano base de implantação — 4,5 metros.

Aviso n.º 24171/2026/2

7 — Para efeitos da contabilização da área total de construção e índice de utilização do solo mencionados no número anterior, não são consideradas as áreas de sótãos não habitáveis, os espaços exteriores cobertos e áreas técnicas e as áreas destinadas a estacionamento em cave.

8 — Quando se trate de obras de reconstrução, ampliação, alteração ou conservação as construções preexistentes são contabilizadas para o cálculo dos parâmetros referidos no n.º 6.

Artigo 53.º

Áreas de Proteção Complementar — Tipo II

1 — As Áreas de Proteção Complementar — Tipo II compreendem os espaços de médio valor natural e paisagístico, nos quais se verificam utilizações mais intensivas do solo, exercendo funções de enquadramento e de tampão, correspondendo a vales agrícolas e a espaços envolventes dos Aglomerados Rurais.

2 — Constituem objetivos prioritários das Áreas de Proteção Complementar — Tipo II a manutenção e compatibilização das atividades tradicionais, nomeadamente de natureza agrícola, agrosilvopastoril, florestal ou de exploração de outros recursos, que representem o suporte dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística a preservar, assim como o fomento de ações de sensibilização e valorização ambiental e desenvolvimento local, designadamente, atividades de turismo de natureza, recreativas e desportivas.

3 — Nestas áreas ficam sujeitos a parecer prévio vinculativo da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza as obras de construção, incorporada ou não no solo com caráter temporário ou permanente, reconstrução, ampliação, alteração e conservação quando associadas às seguintes atividades:

a) Agrícola ou pastorícia;

b) Turismo da natureza.

4 — As obras de construção referidas no número anterior, de apoio à atividade, de turismo ou de habitação, ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) As novas edificações devem integrar-se na envolvente natural e construída em compatibilidade com os valores paisagísticos, ecológicos e culturais em presença;

b) As atividades agrícolas ou de pastorícia, com as respetivas construções de apoio, e a atividade de turismo de natureza devem ser justificadas e viabilizadas por projetos específicos, considerados economicamente viáveis pelas entidades com competência na matéria;

c) Desde que cumulativamente cumpridas as disposições do anterior n.º 3 e restantes alíneas do presente número, admite-se a construção de um edifício para uso residencial do proprietário, ou do responsável pela atividade económica, por cada propriedade;

d) A abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, deve ser assegurado por sistema autónomo ou ser subterrâneo;

e) A instalação de linhas de telecomunicações deve ser subterrânea;

f) Cada proprietário deve salvaguardar a aplicação das medidas de redução do risco de incêndio, de forma a assegurar a proteção aos aglomerados populacionais e às edificações isoladas, conforme previsto no regime jurídico que estrutura o sistema de defesa da floresta contra incêndios;

g) Em cada propriedade deve ser assegurada a existência de um sistema autónomo de combate a incêndios, nomeadamente, com a instalação de bocas-de-incêndio, de acordo com projeto da especialidade aprovado pelas entidades com competência na matéria.

Aviso n.º 24171/2026/2

5 — As edificações referidas no n.º 3 do presente artigo ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

a) Nas parcelas de terreno já existentes à data de 24 de agosto de 2005 ou resultantes de emparcelamento posterior a esta data:

a1) Área mínima da parcela edificável 5 ha;

a2) Área total de construção máxima de 250 m² para edifícios com uso residencial e de 1000m² para edifícios de empreendimentos de turismo de natureza;

a3) Índice de utilização do solo (Iu) ≤ 0,004;

a4) Índice de impermeabilização do solo ≤ 0,006;

a5) Número máximo 2 pisos, excluindo sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres;

a6) Valor máximo de altura da fachada medida a partir da cota média do plano base de implantação — 6,5 m;

b) Nas parcelas resultantes de fracionamento posterior à data de 24 de agosto de 2005:

b1) Área mínima da parcela edificável — 10 ha;

b2) Área total de construção máxima de 250 m² para edifícios com uso residencial e de 1000m² para edifícios de empreendimentos de turismo de natureza;

b3) Índice de utilização do solo (Iu) ≤ 0,003;

b4) Índice de impermeabilização do solo ≤ 0,004;

b5) Número máximo de 2 pisos, excluindo sótãos não habitáveis e caves sem frentes;

b6) O valor máximo de altura da fachada medida a partir da cota média do plano base de implantação — 6,5 m.

6 — Para efeitos da contabilização da área total de construção e índice de utilização do solo mencionados no presente artigo não são consideradas as áreas de sótãos não habitáveis, os espaços exteriores cobertos e áreas técnicas e as áreas destinadas a estacionamento em cave.

7 — Quando se trate de obras de reconstrução, ampliação, alteração ou conservação as construções preexistentes são contabilizadas para o cálculo dos parâmetros referidos no n.º 5.

8 — Nestas áreas é permitida a ampliação de empreendimentos turísticos existentes e em funcionamento até 15 % da área de construção total existente, contabilizada nos termos do n.º 6 antecedente, não podendo implicar aumento de cércea.

9 — É permitida a conservação de infraestruturas rodoviárias existentes.

Aviso n.º 24171/2026/2

SECÇÃO II

Reserva Natural do Estuário do Sado

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 54.º

Âmbito e objetivos

1 — A Reserva Natural do Estuário do Sado (RNES), pelas suas características de vocação natural de estuário, de importância como habitat de aves migratórias, de ecologia de zona húmida e de suporte de atividades económicas e culturais, encerra um conjunto de espécies e habitats de elevado valor para a conservação da natureza e biodiversidade e suporta o desenvolvimento de atividades compatíveis com o equilíbrio do ecossistema estuarino e de aumento da produtividade dos processos naturais, da correta exploração dos recursos e promoção do recreio ao ar livre.

2 — Os objetivos gerais e específicos para a RNES encontram-se descritos no Relatório do PDMS, dos quais se destacam os seguintes:

a) Assegurar, à luz da experiência e dos conhecimentos científicos adquiridos sobre o património natural desta área, uma correta estratégia de conservação e gestão que permita a concretização dos objetivos que presidiram à sua classificação como reserva natural;

b) Conservar, promover e divulgar os valores naturais, paisagísticos, culturais e científicos da área, especialmente os seus valores geomorfológicos, florísticos e faunísticos, de forma que os seus usos sejam consentâneos com os fins anteriormente enumerados;

c) Promover o correto ordenamento do território da Reserva Natural do Estuário do Sado para fins recreativos, criando condições adequadas à visitação;

d) Promover o desenvolvimento económico e o bem-estar das populações em harmonia com a conservação dos valores naturais e paisagísticos em presença.

3 — As normas previstas na presente Secção aplicam-se à área protegida designada por RNES identificada na Planta de Ordenamento — Regimes Especiais.

Artigo 55.º

Atividades interditas

Nas áreas compreendidas nas zonas de proteção da RNES são interditos os seguintes atos e atividades:

a) A instalação de estabelecimentos industriais, ainda que diretamente ligados às utilizações admitidas no solo rústico, que se enquadrem nas tipologias 1 ou 2 do SIR;

b) A pecuária intensiva, designadamente a instalação de suiniculturas, aviculturas ou quaisquer outras explorações pecuárias sem terra;

c) A instalação de explorações de massas minerais;

d) A instalação de parques eólicos, de oleodutos, de teleféricos e de elevadores panorâmicos ou estruturas similares;

e) O corte de vegetação arbórea e arbustiva ripícola, exceto nos casos previstos nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo seguinte e no âmbito de ações de limpeza das valas de drenagem anexas às áreas orizícolas das salinas e das culturas marinhas;

Aviso n.º 24171/2026/2

f) A introdução de espécies não indígenas, com as exceções previstas na legislação específica aplicável;

g) A instalação de parques de campismo e conjuntos turísticos (resorts);

h) A destruição de áreas de sapal;

i) A instalação de estabelecimentos de culturas marinhas em regime intensivo;

j) A obstrução à circulação das águas nas linhas de água e nos seus leitos e margens, bem como nas respetivas zonas adjacentes e ou ameaçadas pelas cheias;

k) A realização de obras que impliquem alteração das características naturais do leito, das margens ou da foz das ribeiras, com exceção dos casos previstos nas alíneas i), j) e k) do n.º 1 do artigo seguinte.

Artigo 56.º

Atividades condicionadas

1 — Sem prejuízo dos pareceres, das autorizações ou das aprovações legalmente exigíveis, bem como das disposições específicas das áreas sujeitas aos regimes de proteção e das demais disposições constantes no presente regulamento, ficam sujeitas a parecer vinculativo da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza os seguintes atos e atividades:

a) A instalação fora dos perímetros urbanos, de novos estabelecimentos industriais, diretamente ligados às utilizações admitidas no solo rústico, desde que enquadrados no tipo 3 definido pelo SIR;

b) A instalação de explorações agrícolas, agropecuárias ou zootécnicas que impliquem uma nova unidade técnico-económica, bem como a aprovação dos respetivos projetos;

c) A realização de quaisquer obras de construção, reconstrução, ampliação ou demolição, fora dos perímetros urbanos;

d) A abertura e a alteração de acessos rodoviários fora dos perímetros urbanos, incluindo as obras de manutenção e conservação quando impliquem alteração da plataforma de estrada existente;

e) A abertura e a alteração de acessos de caráter agrícola e florestal e de faixas de gestão de combustível, exceto se enquadradas nas medidas e ações desenvolvidas no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios;

f) A instalação de campos de golfe;

g) A realização de obras de ampliação de linhas de caminho-de-ferro;

h) A instalação de infraestruturas elétricas e telefónicas, aéreas e subterrâneas, de telecomunicações, de transporte de gás natural e de abastecimento e saneamento básico;

i) As utilizações dos recursos hídricos, incluindo a construção de atravessamentos e proteções marginais de cursos de água;

j) A alteração da rede de drenagem natural das águas;

k) A realização de obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural, mediante a prévia realização de estudos a aprovar pela entidade competente;

l) A instalação de estruturas para a circulação pedonal ou para bicicletas;

m) A instalação de estabelecimentos de culturas marinhas em regime extensivo ou semi-intensivo;

n) A realização de obras de requalificação e de ampliação dos portos e ancoradouros.

Aviso n.º 24171/2026/2

2 — Sem prejuízo dos pareceres, das autorizações ou das aprovações legalmente exigíveis, bem como das disposições específicas previstas para as áreas sujeitas aos regimes de proteção ficam, ainda, sujeitos a autorização da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza, os seguintes atos e atividades:

a) A instalação de estufas, estufins e culturas agrícolas de regadio envolvendo sistemas de drenagem subterrânea;

b) A instalação de viveiros;

c) As obras de escassa relevância urbanística identificadas nas alíneas b) e g) do n.º 1 do artigo 6.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

3 — A realização das obras de escassa relevância urbanística identificadas nas alíneas a), c), d) e) e f) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE fica sujeita a comunicação prévia obrigatória da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza.

4 — A comunicação prévia referida no número anterior pode ser rejeitada pela autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza, no prazo de 45 dias equivalendo a falta de notificação da rejeição, no prazo referido, à admissão da comunicação prévia, podendo o interessado dar início às obras.

5 — Excetuam-se do disposto nos anteriores números 1 e 2 as operações florestais conformes com plano de gestão florestal eficaz, nos casos em que, no âmbito da aprovação daquele plano, a autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza, tenha emitido parecer favorável.

Artigo 57.º

Edificações e infraestruturas

1 — Sem prejuízo do disposto na Subsecção II da presente secção, fora dos perímetros urbanos apenas são permitidas, após autorização da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza.

a) Obras de construção de edificações de apoio às atividades salineiras, aquícolas, agrícolas, florestais, pecuárias e de turismo de natureza;

b) Obras de ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes.

2 — As obras de construção de edificações referidas pelo número anterior devem observar as seguintes prescrições:

a) As edificações devem integrar-se na envolvente natural e ser construídas em compatibilidade com os valores paisagísticos, ecológicos e culturais em presença;

b) As atividades devem ser justificadas e viabilizadas por projetos específicos, aprovados pelas entidades com competência na matéria;

c) Demonstração da necessidade da nova edificação, designadamente pela inexistência de outras edificações que possam cumprir a mesma função;

d) No caso do turismo de natureza, as edificações não podem ter funções de alojamento, podendo apenas ser autorizada a instalação de observatórios de aves, parques de merendas e outros equipamentos amovíveis ou ligeiros, designadamente piscinas;

e) A construção deve ser amovível e ligeira;

f) A edificação deve ter a área de implantação mínima compatível com a função para que será construída;

Aviso n.º 24171/2026/2

g) Valor máximo da altura da fachada medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada, com exceção de acessórios, de silos, depósitos de água, celeiros, ou instalações especiais devidamente justificadas — 3 m.

3 — As obras de ampliação de edificações existentes, devem observar as seguintes prescrições:

a) A área de implantação não pode sofrer um aumento superior a 50 % da área inicial, não podendo em caso algum, exceder os seguintes limites:

a1) Para uso habitacional 200 m²;

a2) Para projetos de turismo de natureza e estabelecimentos hoteleiros 500 m²;

a3) Para apoios à atividade 150 m²;

b) No caso de edificações destinadas à habitação, quando da aplicação do requisito anterior não resulte uma área total de implantação (soma das áreas de implantação existente ou a ampliar) superior a 200 m², pode ser autorizada uma ampliação até aquele valor, desde que justificada por razões de necessidades decorrentes do uso existente;

c) Não pode haver aumento do número de pisos.

4 — As edificações de apoio à atividade aquícola, devem observar as seguintes prescrições em termos de área de implantação máxima, em função da área da cultura marinha licenciada:

a) Área da cultura marinha licenciada igual ou inferior a 2,50 ha — 35 m² de área máxima de implantação;

b) Área da cultura marinha licenciada entre os 2,50 ha e os 7 ha — 60 m² de área máxima de implantação;

c) Área da cultura marinha licenciada entre os 7 ha e os 15 ha — 110 m² de área máxima de implantação;

d) Área da cultura marinha licenciada superior a 15 ha — 150 m² de área máxima de implantação.

5 — A área de implantação máxima em obras de construção de edificações de apoio à atividade agrícola, florestal e pecuária, 150 m².

6 — As obras de reconstrução, alteração e ampliação, mencionadas na alínea b) do n.º 1 anterior, estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) O traçado arquitetónico das edificações deve privilegiar os valores essenciais da arquitetura tradicional da região, procurando-se, em particular, a integração dos elementos da fachada, devendo utilizar-se no projeto, tanto quanto possível, elementos tipológicos de composição e materiais tradicionais da região;

b) É obrigatório o tratamento paisagístico adequado, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção do coberto vegetal e da arborização existentes nas áreas envolventes;

c) Durante a execução dos projetos devem ser tomadas as medidas cautelares necessárias para minimizar as perturbações ambientais e reduzir os impactes negativos correspondentes;

d) Nos casos em que se aplique, é necessário a apresentação do respetivo projeto de saneamento básico, que contemple soluções adequadas para o abastecimento de água, drenagem, tratamento e destino final das águas residuais e a remoção e tratamento dos resíduos sólidos;

e) As habitações isoladas, as edificações afetas ao turismo da natureza e outras que produzam efluentes suscetíveis de serem lançados nos cursos ou planos de água devem ser obrigatoriamente ligadas aos sistemas de drenagem municipal ou, caso tal não seja viável, ser dotadas de fossas

Aviso n.º 24171/2026/2

estanques ou de outros sistemas de tratamento eficazes, nos termos do presente regulamento e da legislação em vigor;

f) O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm de ser assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável;

g) Os acessos deverão incidir sobre caminhos existentes, sem recorrer ao alargamento ou modificação da sua plataforma.

SUBSECÇÃO II

Áreas sujeitas a regimes de proteção

Artigo 58.º

Identificação das áreas de proteção

Na área territorial da RNES encontram-se identificadas as seguintes tipologias sujeitas a regime de proteção, com delimitação cartográfica na Planta de Ordenamento — Regimes Especiais:

a) Áreas de Proteção Total;

b) Áreas de Proteção Parcial do Tipo I;

c) Áreas de Proteção Parcial do Tipo II.

d) Áreas de Proteção Complementar do Tipo I;

e) Áreas de Proteção Complementar do Tipo II.

Artigo 59.º

Áreas de Proteção Total — PT

1 — As Áreas de Proteção Total — PT compreendem as zonas onde predominam sistemas de valores naturais e paisagísticos de reconhecido valor e interesse, com elevado grau de naturalidade, que assumem, no seu conjunto, um carácter excecional com elevada sensibilidade ecológica.

2 — As Áreas de Proteção Total — PT têm como objetivos:

a) Garantir a manutenção dos elementos e dos processos naturais em estado tendencialmente imperturbável;

b) Preservar amostras ecologicamente representativos num estado dinâmico e evolutivo;

c) Constituir uma reserva de biodiversidade aquática estuarina;

d) Garantir condições de tranquilidade necessárias para espécies sensíveis da fauna;

e) Estabelecer áreas de recuperação populacional e de fonte de recolonização de áreas estuarinas e marinhas adjacentes para espécies aquáticas comercialmente exploradas.

3 — Nas Áreas de Proteção Total — PT a intervenção humana é fortemente condicionada, devendo subordinar-se à conservação dos valores naturais em presença, com os quais é incompatível qualquer tipo de utilização do solo, da água e do ar.

4 — Sempre que as áreas de proteção total não integrem o domínio público ou privado do Estado, ou da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza, deve proceder-se a modos de contratualização com os proprietários, ou com as entidades administrantes do domínio público que lhes esteja afeto, tendo em conta os objetivos de conservação da natureza e da biodiversidade.

Aviso n.º 24171/2026/2

5 — Em caso de perda, por alguma forma, dos valores de excecionalidade que levaram à classificação das áreas de proteção total, estas não perdem o regime de proteção atribuído pelo presente regulamento, devendo as entidades responsáveis desenvolver, em conjugação com a autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza, todas as ações para assegurar a reposição das condições preexistentes.

6 — As Áreas de Proteção Total — PT são áreas "non aedificandi".

7 — Nas Áreas de Proteção Total — PT apenas são permitidas ações de conservação da natureza e atividades de investigação e monitorização compatíveis com os objetivos indicados no n.º 2 bem como obras de conservação e ações de recuperação e valorização do património natural, levadas a cabo pela autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza, ou por outras entidades por esta autorizadas.

Artigo 60.º

Áreas de Proteção Parcial — Tipo I

1 — As Áreas de Proteção Parcial — Tipo I correspondem a espaços que contêm valores naturais e paisagísticos cujo significado e importância, do ponto de vista da conservação da natureza e da biodiversidade, se assumem no seu conjunto como relevantes ou excecionais, apresentando uma sensibilidade ecológica elevada ou moderada.

2 — As Áreas de Proteção Parcial — Tipo I visam contribuir para a preservação de áreas de maternidade ou de elevada produtividade biológica e garantir a conservação de outros valores naturais e paisagísticos em presença.

3 — Nas Áreas de Proteção Parcial — Tipo I não são admitidas obras de construção, sendo apenas permitidas obras de conservação e de alteração nas edificações existentes.

4 — Sem prejuízo do disposto no Artigo 55.º nas Áreas de Proteção Parcial — Tipo I são ainda interditas as seguintes atividades:

a) A instalação de estabelecimentos de culturas marinhas;

b) A instalação de campos de golfe,

c) As alterações da morfologia do solo, com exceção:

c1) Das decorrentes de ações de conservação da natureza conduzidas pela autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza ou por esta autorizadas, as quais devem contribuir para a prossecução dos objetivos expressos no n.º 2;

c2) Das ações decorrentes da normal gestão e exploração agrícola e florestal;

c3) Das ações associadas à defesa da floresta contra incêndios;

c4) Das ações associadas ao programa de erradicação do nemátodo da madeira do pinheiro.

d) A abertura de acessos rodoviários, exceto acessos de caráter agrícola florestal e desde que enquadrados nas medidas e ações desenvolvidas no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios.

5 — Sem prejuízo do disposto no Artigo 56.º, nas Áreas de Proteção Parcial — Tipo I ficam sujeitas a parecer vinculativo da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza, a instalação de infraestruturas de produção, distribuição e transporte de energia elétrica, de telecomunicações, de transporte de gás natural, de abastecimento e saneamento básico e de visitação vocacionadas para a observação de avifauna e interpretação ambiental.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 61.º

Áreas de Proteção Parcial — Tipo II

1 — As Áreas de Proteção Parcial — Tipo II correspondem a espaços que contêm valores naturais e paisagísticos que, pelo seu significado e importância do ponto de vista da conservação da natureza e da biodiversidade, se assumem no seu conjunto como relevantes, ou, tratando-se de valores excecionais, apresentam uma sensibilidade ecológica moderada, incluindo espaços que constituem o enquadramento ou transição para as áreas com regimes de proteção superiores.

2 — Nestas áreas, a manutenção dos habitats naturais e espécies é globalmente compatível com usos temporários que respeitem os objetivos da conservação da natureza e da biodiversidade, como são exemplo as salinas e os usos agrícolas, pastoris ou florestais, em regime extensivo.

3 — Estas áreas visam contribuir para a manutenção e valorização dos valores naturais e paisagísticos, bem como de áreas de maternidade ou de elevada produtividade biológica fundamentais no funcionamento do estuário, e usos e atividades a eles associados.

4 — Sem prejuízo do disposto no Artigo 55.º, nas Áreas de Proteção Parcial — Tipo II, é ainda interdita, a instalação de estabelecimentos de culturas marinhas nas áreas intertidais e subtidais de pequena profundidade, com a exceção de estabelecimentos fixos ou flutuantes para produção de bivalves.

5 — Sem prejuízo do disposto no Artigo 56.º, nas Áreas de Proteção Parcial — Tipo II ficam sujeitos a autorização da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza os seguintes atos e atividades:

a) A instalação de estabelecimentos fixos ou flutuantes para produção de bivalves;

b) As alterações de utilização do solo;

c) As obras de construção de edificações de apoio às atividades salineiras, agrícolas, florestais, aquícolas, pecuárias e de turismo de natureza;

d) As obras de reconstrução, ampliação e de alteração das edificações existentes;

e) A conversão de salinas em culturas marinhas.

Artigo 62.º

Áreas de Proteção Complementar — Tipo I

1 — As Áreas de Proteção Complementar — Tipo I correspondem a espaços que estabelecem o enquadramento, transição ou amortecimento de impactes relativamente a áreas que possuem outros regimes de proteção, mas que podem também incluir áreas de habitats naturais, importantes no seu conjunto para a conservação da natureza, que devem ser mantidas ou valorizadas, a par da promoção do desenvolvimento sustentável.

2 — As Áreas de Proteção Complementar — Tipo I têm como objetivos:

a) Compatibilizar a atividade humana com os valores naturais e paisagísticos;

b) Implementar medidas de gestão que promovam o uso sustentável dos recursos, garantindo o desenvolvimento socioeconómico local;

c) Valorizar a manutenção e compatibilização das atividades tradicionais, nomeadamente de natureza piscatória, com os valores de natureza biológica, geológica e paisagística a preservar;

d) Criar áreas de transição ou amortecimento de impactes, necessárias à proteção das áreas com regimes de proteção superiores.

3 — Nas Áreas de Proteção Complementar — Tipo I são interditos os atos e atividades elencados no Artigo 55.º

Aviso n.º 24171/2026/2

4 — Nas Áreas de Proteção Complementar — Tipo I ficam sujeitos a autorização da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza os seguintes atos e atividades:

a) As alterações das utilizações atuais do solo;

b) O estabelecimento de culturas marinhas;

c) As obras de construção de edificações de apoio às atividades aquícolas, agrícolas, florestais, pecuárias e de turismo de natureza;

d) As obras de reconstrução, ampliação e alteração das edificações existentes.

Artigo 63.º

Áreas de Proteção Complementar — Tipo II

1 — As Áreas de Proteção Complementar — Tipo II correspondem a espaços edificados ou que apresentam situações de marcada degradação ambiental, mas cuja conservação é necessária por estabelecerem o enquadramento, transição ou amortecimento de impactes relativamente a áreas que beneficiam de outros regimes de proteção

2 — O nível de proteção das Áreas de Proteção Complementar — Tipo II tem como objetivos principais:

a) A recuperação ambiental, para que seja possível cumprir as funções de amortecimento de impactes relativamente às áreas sujeitas a níveis superiores de proteção;

b) A contenção da edificação;

c) A manutenção e compatibilização das atividades tradicionais, nomeadamente de natureza agrícola, agrossilvopastoril, florestal ou de exploração de outros recursos, que constituam o suporte dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística a preservar;

d) O fomento de ações de sensibilização e valorização ambiental, bem como de desenvolvimento local, designadamente atividades de turismo de natureza, recreativas e desportivas.

3 — Nas Áreas de Proteção Complementar — Tipo II são interditos os atos e atividades elencados no Artigo 55.º

4 — Nas Áreas de Proteção Complementar — Tipo II„ ficam sujeitos a autorização da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza os seguintes atos e atividades:

a) As obras de construção de edificações de apoio às atividades agrícolas, florestais, pecuárias e de turismo de natureza;

b) As obras de reconstrução, ampliação e alteração das edificações existentes.

5 — Nas Áreas de Proteção Complementar — Tipo II, as pretensões ficam dispensadas de autorização da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza desde que integradas em plano territorial municipal aprovado que inclua:

a) O plano de recuperação de áreas degradadas;

b) O reordenamento de acessos;

c) A introdução da infraestruturação básica no âmbito das ações de recuperação de áreas degradadas;

d) A renaturalização das áreas sujeitas a demolições, das áreas de aterro e escavação e das áreas ocupadas por materiais de construção;

Aviso n.º 24171/2026/2

e) A conceção de medidas de reposição das condições de ambiente natural que assegurem a sua estabilidade biofísica.

6 — Nas Áreas de Proteção Complementar — Tipo II devem ser desenvolvidas ações com vista à identificação:

a) Das edificações de caráter ilegal, com vista à sua posterior demolição;

b) Dos problemas associados à inexistência de redes de saneamento;

c) De medidas com vista à requalificação ambiental das áreas.

SUBSECÇÃO III

Usos e Atividades

Artigo 64.º

Floresta

Nas áreas florestais existentes ou a florestar devem ser desenvolvidos e incentivados trabalhos de instalação, manutenção, beneficiação e exploração conducentes a uma correta gestão florestal dos povoamentos, na perspetiva da conservação da natureza e dos habitats naturais com valor ecológico, devendo ser preferencialmente utilizadas para arborização ou reconversão as espécies folhosas indígenas.

Artigo 65.º

Salinas

1 — As atividades ligadas à exploração de salinas devem ser desenvolvidas de modo a preservar a manutenção dos habitats naturais e da estrutura da paisagem, respeitando o disposto no presente regulamento e na legislação em vigor.

2 — Estão sujeitas a parecer vinculativo da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza:

a) O licenciamento ou a concessão de novas saliniculturas;

b) O aumento da área das explorações existentes;

c) O desenvolvimento de atividades nas áreas das salinas para além da produção de sal;

d) As alterações à exploração, incluindo a reativação ou alteração das dimensões dos tanques ou a posição relativa dos viveiros e cristalizadores.

3 — Não é permitida a utilização de resíduos de construção e demolição no reforço e manutenção dos cômoros e caminhos das salinas.

4 — É admitida a instalação de infraestruturas de visitação, vocacionadas para a observação de avifauna e interpretação ambiental, constituídas por estruturas ligeiras e amovíveis com uma área máxima de implantação de 30 m².

Artigo 66.º

Conversão de salinas em culturas marinhas

1 — A conversão de salinas em culturas marinhas deve ter em conta a preservação do papel fundamental das salinas enquanto habitats naturais prioritários na conservação das espécies da avifauna aquática, compatibilizando os usos com o potencial aproveitamento para o turismo de natureza associado à observação de aves.

Aviso n.º 24171/2026/2

2 — A conversão de salinas em estabelecimentos de culturas marinhas está sujeita à emissão de parecer favorável pela autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza que depende da observação das seguintes condições:

a) Inexistência de alternativas viáveis de localização, designadamente nas áreas referidas de Proteção Complementar do Tipo I, onde a instalação de novos estabelecimentos deverá preferencialmente ocorrer;

b) Demonstração da inatividade das salinas há mais de cinco anos.

3 — Admite-se a instalação de infraestruturas de visitação, vocacionadas para a observação de avifauna e interpretação ambiental, constituídas por estruturas ligeiras e amovíveis com uma área máxima de implantação de 30 m².

Artigo 67.º

Culturas marinhas

1 — É permitida a produção de culturas marinhas nas áreas licenciadas para o efeito, à data da entrada em vigor do plano especial da RNES, bem como em áreas resultantes da conversão de salinas nos termos do artigo anterior.

2 — A instalação de novos estabelecimentos de culturas marinhas deverá preferencialmente ocorrer em Áreas de Proteção Complementar — Tipo I já associadas a esse fim.

3 — Os estabelecimentos fixos ou flutuantes para produção de bivalves carecem de autorização da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza, apenas podendo ser autorizados em zonas intertidais ou subtidais incluídas nas Áreas de Proteção Parcial — Tipo II e desde que se demonstre não implicarem impactes negativos significativos.

4 — É admitida a instalação de infraestruturas para apoio às atividades aquícolas e de produção de sal que sejam constituídas por estruturas ligeiras e amovíveis, ficando a emissão de autorização pela autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza, dependente da observação das seguintes prescrições:

a) Área da atividade igual ou inferior a 2,50 ha — 35 m² de área máxima de implantação;

b) Área da atividade entre os 2,50 ha e os 7 ha — 60 m² de área máxima de implantação;

c) Área da atividade entre os 7 ha e os 15 ha — 110 m² de área máxima de implantação;

d) Área da atividade superior a 15 ha — 150 m² de área máxima de implantação.

Artigo 68.º

Exploração de recursos hidrogeológicos

1 — É permitida a exploração de recursos hidrogeológicos para abastecimento doméstico e industrial nos termos do presente regulamento e da legislação em vigor.

2 — É permitida a instalação de captações de água para rega se associadas a regadios com dimensões inferiores a 2 ha e mediante a colocação de contadores à saída do furo e a instalação de tubos piezométricos que permitam a monitorização dos níveis, por forma a garantir que o caudal de exploração tenha em consideração a produtividade do meio, evitando assim indesejáveis situações de sobre-exploração.

Artigo 69.º

Turismo de natureza

1 — As atividades, serviços e instalações de turismo de natureza são licenciadas de acordo com a legislação específica, com o disposto nos regimes de proteção definidos para a RNES

Aviso n.º 24171/2026/2

e com o enquadramento estratégico para o turismo de natureza da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza.

2 — O turismo de natureza na RNES deve observar critérios de boas práticas de gestão ambiental, quer na vertente de animação turística quer na vertente do alojamento, devendo, neste último caso, os empreendimentos disporem de medidas de poupança de água, de energia e de redução e separação dos resíduos.

3 — Os campos de golfe que vierem a afetar, no todo ou em parte, o território da RNES, devem certificar-se como estabelecimentos de turismo de natureza, obedecendo aos critérios definidos na legislação em vigor.

4 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, os projetos de campos de golfe devem ainda incorporar boas práticas ambientais, designadamente:

a) Preservar as zonas de coberto vegetal natural, nomeadamente os habitats naturais protegidos pela legislação nacional e comunitária;

b) Evitar a perturbação de espécies animais residentes;

c) Utilizar espécies vegetais autóctones da região na plantação ou recuperação do coberto;

d) Restringir o consumo de água e a utilização de fertilizantes químicos e pesticidas;

e) Evitar alterações de topografia e movimentação e compactação dos solos.

Artigo 70.º

Infraestruturas portuárias e transportes marítimos

Os portos e ancoradouros e fundeadouros existentes na área da RNES podem ser objeto de obras de requalificação e ou ampliação, mediante parecer da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza.

SECÇÃO III

Orla costeira

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 71.º

Âmbito e objetivos

1 — A presente secção transpõe para o PDM os regimes de proteção e salvaguarda de recursos e valores naturais do Programa da Orla Costeira Espichel-Odeceixe, aplicáveis na área delimitada na Planta de Ordenamento — Regimes Especiais: Orla Costeira.

2 — A Orla Costeira apresenta uma diversidade paisagística e ambiental notável, onde é essencial a compatibilização entre a proteção e valorização no que concerne aos valores naturais e à salvaguarda das zonas de risco na sua relação com o uso público e o desenvolvimento socioeconómico.

3 — Para a área da Orla Costeira são estabelecidos os seguintes objetivos:

a) Salvaguarda dos recursos e valores da orla costeira;

b) Compatibilização de usos e atividades da orla costeira;

Aviso n.º 24171/2026/2

c) Proteção e mitigação de riscos e promoção da gestão sedimentar;

d) Promoção do conhecimento sobre a orla costeira;

e) Potenciar a boa governança ao nível da gestão da orla costeira.

4 — As normas relativas à faixa de proteção costeira, à faixa de proteção complementar, às faixas de salvaguarda, às áreas de instabilidade potencial e à margem aplicam-se cumulativamente, prevalecendo na sua aplicação as mais restritivas.

Artigo 71.º-A

Regimes de proteção e salvaguarda

A área de intervenção do Programa da Orla Costeira de Espichel-Odeceixe, delimitada na Planta de Ordenamento C2.2a — Regimes Especiais: Orla Costeira, integra as seguintes tipologias:

a) Zona marítima de proteção:

i) Faixa de proteção costeira;

ii) Faixa de proteção complementar.

b) Zona terrestre de proteção:

i) Faixa de proteção costeira;

ii) Faixa de proteção complementar;

c) Margem

d) Faixas de salvaguarda:

i) Faixas de salvaguarda em litoral baixo e arenoso:

a) Faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira — Nível I e Nível II

ii) Faixa de salvaguarda em litoral de arriba:

a) Faixa de salvaguarda para o mar;

b) Faixa de salvaguarda para terra — Nível I e Nível II;

c) Área de instabilidade potencial.

Artigo 72.º

Atividades interditas

[Revogado.]

Artigo 73.º

Atividades condicionadas

[Revogado.]

Artigo 74.º

Acessos à Orla Costeira

[Revogado.]

Aviso n.º 24171/2026/2

SUBSECÇÃO II

Áreas sujeitas a regimes de proteção

Artigo 75.º

Identificação

[Revogado.]

Artigo 76.º

Regime geral

[Revogado.]

Artigo 77.º

Áreas de Proteção

[Revogado.]

Artigo 78.º

Arribas

[Revogado.]

Artigo 79.º

Dunas e praias

[Revogado.]

SUBSECÇÃO III

Faixas de salvaguarda da linha de costa

Artigo 80.º

Definição e restrições gerais

[Revogado.]

Artigo 81.º

Faixas de salvaguarda em litoral de arriba

[Revogado.]

Artigo 82.º

Faixa de risco adjacente ao sopé da arriba

[Revogado.]

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 83.º

Faixa de risco adjacente à crista da arriba

[Revogado.]

Artigo 84.º

Faixa de proteção à arriba

[Revogado.]

SUBSECÇÃO IV

Zona Marítima de Proteção

Artigo 84.º-A

Caracterização e identificação

1 — A Zona Marítima de Proteção (ZMP) corresponde à faixa compreendida entre a linha de limite do leito das águas do mar e a batimétrica dos 30 metros, referenciada ao zero hidrográfico, e, nas situações de arribas alcantiladas, corresponde à área compreendida entre a crista do alcantil e a batimétrica dos 30 m, referenciadas ao zero hidrográfico, abrangendo uma área essencial para a proteção costeira de grande relevância ecológica e económica.

2 — A Zona Marítima de Proteção na área de intervenção do plano compreende a faixa de proteção costeira, que integra a área marítima indispensável à utilização sustentável da orla costeira, sendo constituída pela área abrangida entre a linha de limite do leito das águas do mar e a linha que corresponde à profundidade de fecho.

Artigo 84.º-B

Regime da faixa de proteção costeira

1 — Na faixa de proteção costeira da zona marítima de proteção são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) As instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão da Praias da Autoridade Nacional da Água e que cumpram o definido nas normas de gestão das praias marítimas;

b) Infraestruturas e instalações diretamente associadas a núcleos piscatórios;

c) A extração, mobilização ou deposição de sedimentos visando a proteção costeira, incluindo a proteção de arribas e o reforço de sistemas dunares;

d) Consolidação de arribas, desde que minimizados os respetivos impactes ambientais e se verifique algum dos seguintes fundamentos:

i) Segurança de pessoas e bens;

ii) Proteção de valores patrimoniais e culturais;

iii) Melhoria ou conservação de infraestruturas portuárias previstas no POC-EO;

e) Restauração ecológica de dunas, desde que se verifique:

i) Proteção do seu equilíbrio biofísico, recorrendo-se, quando necessário, à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas ou animais;

Aviso n.º 24171/2026/2

ii) Reposição do perfil de equilíbrio, sempre que o mesmo tenha sido alterado pela realização de obras;

iii) Consolidação, através de ações de retenção das areias, recorrendo a sistemas artificiais ou à plantação de espécies adequadas;

f) As obras de proteção costeira;

g) As ações de reabilitação dos ecossistemas costeiros;

h) A monitorização dos processos de evolução dos sistemas costeiros, nomeadamente das arribas;

i) A investigação científica aplicada à conservação da natureza e as ações de recuperação ambiental;

j) A manutenção ou recuperação de populações de espécies exploradas comercialmente com estatuto desfavorável;

k) A criação de áreas marinhas interditas a atividades de pesca, apanha ou extração;

l) A pesca e apanha de bivalves, crustáceos, moluscos e algas;

m) Atividades subaquáticas, nomeadamente as dirigidas para o ecoturismo subaquático;

n) Atividades desportivas náuticas e marítimo-turísticas;

o) A instalação de exutores submarinos, incluindo emissários para descarga de águas residuais tratadas e para abastecimento de combustível e comunicações;

p) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional.

2 — Na Faixa de Proteção Costeira da zona marítima de proteção estão condicionadas à demonstração da sua imprescindibilidade, as seguintes ações e atividades, sem prejuízo da autorização e parecer necessários das entidades legalmente competentes e das decisões proferidas no âmbito da avaliação de impacte ambiental, quando aplicável:

a) Trabalhos de investigação científica e de monitorização sempre que os mesmos impliquem perturbação, captura, colheita ou eliminação de espécimes de espécies protegidas ou a destruição de habitats abrangidos por medidas de proteção, de acordo com a legislação em vigor;

b) A prospeção de recursos geológicos e recolha de amostras geológicas relacionados com a gestão sedimentar;

c) A construção de novas obras de defesa costeiras, como sejam esporões e quebra-mar destacados;

d) Infraestruturas portuárias;

e) Infraestruturas e instalações diretamente associadas a núcleos de recreio náutico;

f) A construção de estruturas submersas para promover a recuperação da biodiversidade marinha.

Aviso n.º 24171/2026/2

3 — Na Faixa de Proteção Costeira são interditas as seguintes ações e atividades:

a) Ações que potenciem os riscos de poluição do meio marinho;

b) Introdução e repovoamento de quaisquer espécies não indígenas da fauna e flora marinhas;

c) Exploração de recursos geológicos, incluindo a exploração de areias e cascalhos, para outros fins que não sejam a alimentação artificial das praias ou o reforço dos sistemas dunares;

d) Quaisquer usos ou atividades passiveis de afetar a preservação dos sistemas dunares e matos costeiros, danificar a sua composição florística e perturbar o elenco faunístico ocorrente, com exceção da reposição do balanço sedimentar e reforço dos sistemas dunares;

e) As ações relacionadas com a exploração de combustíveis fósseis;

f) A edificação, exceto a prevista nos números 1 e 2;

g) As ações que impermeabilizem ou poluam as areias;

h) As ações que possam vir a introduzir alterações na dinâmica costeira e consequente modificação da costa, exceto quando se revele imprescindível para a proteção de pessoas e bens ou nas situações previstas na alínea c) do n.º 2;

i) As ações que possam vir a perturbar os habitats naturais associados à orla costeira (dunas, praias, lagoas costeiras, sapais, arribas, ilhas, leixões, formações vegetais costeiras e zonas húmidas dependentes) e os valores florísticos e faunísticos associados, com exceção das previstas nas alíneas c), d), e), g) e h) do n.º 1.

SUBSECÇÃO V

Zona Terrestre de Proteção

Artigo 84.º-C

Caracterização e identificação

1 — A Zona Terrestre de Proteção caracteriza-se por realidade territorial diversa, no que respeita à presença de valores, recursos, usos e ocupações do solo, destacando-se os espaços onde se localizam sistemas biofísicos costeiros indispensáveis para o equilíbrio fisiográfico e ecológico deste território e as áreas que pelas suas características físicas, nomeadamente a prevalência de espaços naturais não edificados, podem desempenhar funções de proteção e de contenção dos fatores de pressão sobre esses sistemas.

2 — A Zona Terrestre de Proteção integra faixa de proteção costeira, faixa de proteção complementar e margem.

Artigo 84.º-D

Regime geral

Nas Faixas de Proteção Costeira e Complementar da Zona Terrestre de Proteção são interditas as seguintes atividades:

a) A destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies não indígenas, nomeadamente aquelas que se encontram listadas na legislação em vigor;

b) A instalação de novas estufas, estufins e todo o tipo de abrigos para produção agrícola protegida;

c) A instalação de alojamentos temporários amovíveis;

d) A instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;

Aviso n.º 24171/2026/2

e) A instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;

f) A rejeição de efluentes de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor;

g) A prática de campismo e caravanismo, nomeadamente a instalação de tendas, reboques, caravanas, autocaravanas ou outras instalações de alojamento amovível, fora dos locais destinados a esse efeito e sem prévio licenciamento;

h) Outras atividades que alterem o estado das massas de água ou coloquem esse estado em perigo.

Artigo 84.º-E

Faixa de Proteção Costeira

1 — A Faixa de Proteção Costeira da zona terrestre de proteção integra a área entre a linha de limite do leito das águas do mar e o limite das áreas/sistemas caracteristicamente associados à orla costeira, nomeadamente dunas, arribas, formações vegetais costeiras e zonas húmidas dependentes, que desempenham funções de salvaguarda e proteção dos valores geológicos, geomorfológicos e ecológicos existentes na área.

2 — Na Faixa de Proteção Costeira são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) Extração, mobilização ou deposição de sedimentos visando a proteção costeira, a proteção de arribas ou o reforço dos cordões dunares;

b) Obras de proteção costeira que resultem da necessidade de salvaguarda de pessoas e bens, desde que minimizados os respetivos impactes ambientais;

c) Consolidação de arribas, desde que minimizados os respetivos impactes ambientais e se verifique algum dos seguintes fundamentos:

i) Segurança de pessoas e bens;

ii) Proteção de valores patrimoniais e culturais;

iii) Melhoria ou conservação de infraestruturas portuárias previstas no POC-EO;

d) Restauração ecológica de dunas, desde que se verifique:

i) Proteção do seu equilíbrio biofísico, recorrendo-se, quando necessário, à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas ou animais;

ii) Reposição do perfil de equilíbrio, sempre que o mesmo tenha sido alterado pela realização de obras;

iii) Consolidação, através de ações de retenção das areias, recorrendo a sistemas artificiais ou à plantação de espécies adequadas;

e) Ações de reabilitação dos ecossistemas costeiros;

f) Monitorização dos processos de evolução dos sistemas costeiros, nomeadamente das arribas, sistemas dunares e sistemas lagunares;

g) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis;

h) Obras de construção de infraestruturas de drenagem de águas pluviais destinadas a corrigir situações que tenham implicações na estabilidade das arribas;

Aviso n.º 24171/2026/2

i) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

j) Construção de infraestruturas de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;

k) Obras de remodelação de infraestruturas de tratamento e adução de águas residuais;

l) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial;

m) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;

n) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;

o) Obras de construção de infraestruturas de transporte coletivo em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e reduzir a carga automóvel nas praias marítimas;

p) Obras de conservação, alteração e reconstrução de edificações existentes e devidamente licenciados, acautelando sempre os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais;

q) Valorização de elementos patrimoniais classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, incluindo obras de conservação, alteração e reconstrução e construção de acessos;

r) Refuncionalização de edifícios, incluindo a instalação de empreendimentos turísticos em edifícios preexistentes, desde que os novos usos não ponham em causa os sistemas biofísicos costeiros;

s) Beneficiação de vias e caminhos municipais, sem novas impermeabilizações e desde que não determine uma alteração do perfil das vias.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2, são interditas as seguintes atividades:

a) Novas edificações, exceto:

i) Instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão da Praias da Autoridade Nacional da Água e que cumpram o definido nas Normas de Gestão das praias marítimas;

ii) Infraestruturas portuárias e respetivos acessos previstos em plano territorial, condicionadas a autorização e parecer das entidades legalmente competentes e às decisões proferidas no âmbito da avaliação de impacte ambiental;

iii) Infraestruturas e instalações diretamente associadas aos núcleos piscatórios e de recreio náutico;

iv) Infraestruturas e instalações de apoio associadas à atividade aquícola, condicionadas à demonstração da sua imprescindibilidade;

v) Infraestruturas de defesa e segurança nacional;

vi) Centros de interpretação dos sistemas biofísicos costeiros, que devam localizar-se nesta faixa;

vii) Instalações sanitárias e equipamentos de utilização comum, associados a parques de campismo e caravanismo existentes;

b) A ampliação de edificações, exceto:

i) As previstas na alínea anterior;

Aviso n.º 24171/2026/2

ii) Pisciculturas, aquiculturas e depósitos (centros de depuração) e infraestruturas associadas;

iii) Quando se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e acessibilidade a edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

c) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamentos, fora do solo urbano definido em plano municipal de ordenamento do território, exceto os previstos no Regulamento de Gestão da Praias da Autoridade Nacional da Água ou se se destinarem a serviços de segurança, emergência ou a serviços específicos de apoio e manutenção da orla costeira, ou que visem servir as edificações previstas na alínea a);

d) A ampliação de acessos existentes e estacionamentos sobre as praias, dunas, arribas e zonas húmidas, exceto os previstos no Regulamento de Gestão da Praias da Autoridade Nacional da Água e os associados a infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios e de recreio náutico ou os que visem servir as edificações previstas na alínea a);

e) Alteração ao relevo existente, excetuando-se a decorrente de ações previstas no Regulamento de Gestão da Praias da Autoridade Nacional da Água e das exceções previstas na presente norma.

4 — Ficam salvaguardadas das interdições previstas nas alíneas a) e b) do número anterior os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-EO.

Artigo 84.º-F

Faixa de Proteção Complementar

1 — A Faixa de Proteção Complementar da zona terrestre de proteção enquadra as áreas de carácter terrestre mais interior que as incluídas na faixa de proteção costeira, onde o mar, coadjuvado pela ação eólica, já não exerce a sua ação de forma direta, e inclui áreas naturais degradadas que perderam parte das suas funções ecológicas.

2 — São permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) Instalações ligeiras (isto é, assentes sobre fundações não permanentes, executadas em materiais ligeiros, prefabricados ou modulados, que permitam a sua fácil desmontagem e remoção, compreendendo estrutura, paredes e cobertura) apoio aos setores da agricultura e florestas, da pesca, aquicultura, ambiente, energia, recursos geológicos, telecomunicações e empreendimentos turísticos;

b) Obras de conservação de estufas e todo o tipo de abrigos para produção agrícola protegida até à cessação da atividade, após a qual deverão ser retirados todos os equipamentos e estruturas existentes;

c) Instalação de infraestruturas de rega e órgãos associados de apoio à exploração agrícola, compreendendo:

i) Redes de drenagem e respetivos órgãos e obras de arte;

ii) Redes de condução e aplicação de água para rega, incluindo instalações de bombagem, filtração, fertirrega, alimentação elétrica e pequenas construções de proteção aos órgãos e equipamentos instalados.

d) Ações de reabilitação dos ecossistemas costeiros.

3 — Na Faixa de Proteção Complementar são interditas as operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das seguintes situações:

a) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) Infraestruturas para fornecimento de energia, comunicações, abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas residuais e de gestão de efluentes, incluindo estações elevatórias, ETA, ETAR, reservatórios e plataformas de bombagem;

c) Instalações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão da Praias da Autoridade Nacional da Água, infraestruturas portuárias e respetivos acessos previstos em plano territorial, e núcleos piscatórios e de recreio náutico;

d) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

e) Resultantes da relocalização de equipamentos, infraestruturas e construções determinada pela necessidade de demolição por razões de segurança relacionadas com a dinâmica costeira, desde que se demonstre a inexistência de alternativas de localização no perímetro urbano ou fora da área de intervenção do POC-EO, e se localize em áreas contíguas a solo urbano e fora das faixas de salvaguarda;

f) Beneficiações de vias e de caminhos municipais, sem novas impermeabilizações;

g) Alargamento de faixas de rodagem e pequenas correções de traçado;

h) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, destinados à educação e interpretação ambiental e descoberta da natureza;

i) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial, recorrendo, sempre que possível, a técnicas de engenharia natural;

j) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

k) Direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-EO;

l) Nas áreas classificadas como solo urbano ou aglomerado rural, que resultem da revisão ou alteração dos planos municipais para inclusão estrita das regras de classificação do solo previstas no artigo 199.º do RJIGT;

m) Ampliação de empreendimentos de turismo em espaço rural, por uma única vez, desde que a área de impermeabilização total não ultrapasse em 50 % a área total de implantação dos edifícios licenciados;

n) Ampliação de parques de campismo e caravanismo.

Artigo 84.º-G

Margem

1 — A Margem é constituída por uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas, integrando a margem das águas do mar, bem como a margem das restantes águas navegáveis ou flutuáveis.

2 — São permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) As atividades e infraestruturas portuárias bem como as que sejam compatíveis com estas, quando em áreas sob a jurisdição da Administração dos Portos de Setúbal e de Sesimbra;

b) Edificações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão da Praias da Autoridade Nacional da Água e núcleos piscatórios e de recreio náutico;

c) Obras de construção de infraestruturas de drenagem de águas pluviais destinadas a corrigir situações que tenham implicações na estabilidade das arribas;

d) Obras de reconstrução quando seja possível identificar no local a estrutura da edificação, alteração e conservação;

Aviso n.º 24171/2026/2

e) Extração, mobilização ou deposição de sedimentos visando a proteção costeira, a proteção de arribas ou o reforço dos cordões dunares;

f) Obras de proteção costeira;

g) Consolidação de arribas, desde que minimizados os respetivos impactes ambientais e se verifique algum dos seguintes fundamentos:

i) Segurança de pessoas e bens;

ii) Proteção de valores patrimoniais e culturais;

iii) Proteção de infraestruturas portuárias previstas no POC-EO;

h) Restauração ecológica de dunas, desde que se verifique:

i) Proteção do seu equilíbrio biofísico, recorrendo-se, quando necessário, à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas ou animais;

ii) Reposição do perfil de equilíbrio, sempre que o mesmo tenha sido alterado pela realização de obras;

iii) Consolidação, através de ações de retenção das areias, recorrendo a sistemas artificiais ou à plantação de espécies adequadas;

i) Ações de reabilitação de ecossistemas costeiros;

j) Obras de construção de infraestruturas de drenagem de águas pluviais destinadas a corrigir situações que tenham implicações na estabilidade das arribas;

k) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis;

l) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

m) Obras de construção de infraestruturas de projetos de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;

n) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial, recorrendo, sempre que possível, a técnicas de engenharia natural;

o) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;

p) Obras de construção de infraestruturas de transporte coletivo em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e reduzir a carga automóvel nas praias marítimas;

q) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;

r) Valorização de elementos patrimoniais classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, incluindo obras de conservação, alteração e reconstrução e construção de acessos.

3 — São interditas as seguintes atividades:

a) Realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, exceto:

i) As previstas no número anterior;

Aviso n.º 24171/2026/2

ii) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição que ocorram na Área Crítica — Reabilitação Urbana, e que visem exclusivamente retificações volumétricas e harmonização com a cércea dominante;

iii) Direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-EO, em prédios reconhecidos como privados inseridos em solo urbano, sem prejuízo do disposto no regime jurídico de utilização dos recursos hídricos;

b) A abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamentos ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamentos existentes, salvo se associadas às infraestruturas previstas no POC-EO ou as previstas no presente plano;

c) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente;

d) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente autorizados;

e) Instalação de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo do dever de garantia de acesso à água e circulação na margem.

4 — Os equipamentos ou construções existentes na Margem que não tenham sido legalmente edificados devem ser demolidos, salvo:

a) Se for possível a sua manutenção e legalização mediante avaliação pela entidade competente em matéria de domínio hídrico;

b) Se destinarem a proporcionar o uso e fruição da orla costeira, se relacionarem com interesse turístico, recreativo, desportivo ou cultural ou se satisfizerem necessidades coletivas dos aglomerados urbanos ou interesse público, devendo em qualquer caso ser promovida a sua legalização.

5 — A legalização de edificações prevista no número anterior, fora dos perímetros urbanos, apenas deve ocorrer para fins de utilização pública e para usos próprios da orla costeira.

SUBSECÇÃO VI

Faixas de Salvaguarda

Artigo 84.º-H

Caracterização e identificação

1 — As Faixas de Salvaguarda visam conter a exposição de pessoas e bens aos riscos de erosão, galgamento e inundação costeira e instabilidade de arribas.

2 — Os regimes das Faixas de Salvaguarda visam garantir a proteção territorial às vulnerabilidades atuais, e assegurar que a evolução nas formas de uso e ocupação do solo se compatibilizam com a provável evolução climática e com o consequente agravamento da vulnerabilidade territorial.

Artigo 84.º-I

Regime geral

Nas faixas de salvaguarda estão excecionadas as seguintes interdições:

a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data de entrada em vigor do POC-EO, sem prejuízo da estratégia de adaptação indicada para cada Faixa de Salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade

Aviso n.º 24171/2026/2

competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco;

b) As operações urbanísticas que se encontram previstas no Regulamento de Gestão da Praias da Autoridade Nacional da Água, infraestruturas portuárias e respetivos acessos previstos em plano territorial em vigor, núcleos piscatórios e de recreio náutico, bem como instalações com características amovíveis/sazonais, desde que as condições específicas do local o permitam;

c) Os licenciamentos de operações urbanísticas e as utilizações relativas a edificações abrangidas por faixas de salvaguarda devem conter obrigatoriamente a menção que as mesmas se localizam em áreas de risco;

d) Os títulos dos licenciamentos e utilizações das operações urbanísticas das edificações inseridas em perímetro urbano, nas condições previstas no número anterior, devem conter ainda a seguinte menção:

i) Área de elevado risco — nível I;

ii) Área de risco a médio e longo prazo — nível II.

Artigo 84.º-J

Faixa de Salvaguarda em Litoral de Arriba

1 — As Faixas de Salvaguarda em Litoral de Arriba caracterizam-se por faixas de território paralelas à linha de costa, que apresentam maior nível de sensibilidade à dinâmica erosiva junto à crista da arriba/limite superior da arriba e têm como finalidade a salvaguarda e mitigação dos impactos decorrentes da instabilidade e eventos de recuo em arribas ou de outras vertentes em domínio costeiro.

2 — As Faixas de Salvaguarda em Litoral de Arriba integram:

a) A Faixa de Salvaguarda para o Mar;

b) A Faixa de Salvaguarda para Terra — Nível I e II;

c) As Áreas de Instabilidade Potencial.

3 — Na Faixas de Salvaguarda em Litoral de Arriba para o Mar e na área compreendida entre esta faixa e a Faixa de Salvaguarda em Litoral de Arriba para Terra de Nível I, é interdita:

a) A implantação de quaisquer estruturas, exceto as instalações previstas no Regulamento de Gestão da Praias da Autoridade Nacional da Água, infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios e de recreio náutico, desde que as condições específicas do local o permitam, designadamente as relacionadas com a estabilidade da arriba, devendo para o efeito os interessados cumprirem as seguintes condicionantes:

i) Apresentação de parecer técnico especializado sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba, o qual comprove a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida, sujeito a aprovação pela entidade competente para o efeito;

ii) Realização de intervenção específica, suportada por estudo especializado, que garanta a estabilidade da arriba, de modo a assegurar as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas.

b) A permanência de qualquer apoio de praia deve ser avaliada regularmente, mediante o diagnóstico da evolução da situação do risco associado à mesma localização através de vistoria técnica realizada pela entidade competente para o efeito.

4 — Nas Faixa de Salvaguarda em Litoral de Arriba para Terra de Nível I e nas Áreas de Instabilidade Potencial são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção, ampliação, reconstrução e alteração, exceto quando se trate de:

a) Infraestruturas de fins públicos, de carácter essencial e prioritário, condicionadas à apresentação de estudos geológicos/geotécnicos sobre as características evolutivas das arribas e de obras de esta-

Aviso n.º 24171/2026/2

bilização ou consolidação das arribas nas áreas passíveis ocupação, que demonstrem claramente que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas;

b) Obras de construção que incidam em áreas que tenham sido objeto de estudos pormenorizados sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e Faixa de Salvaguarda, aprovados pela APA à data de entrada em vigor do POC-EO;

c) Obras de reconstrução, nomeadamente com incidência na estrutura resistente das edificações, que, por acidente recente ou precariedade declarada, se devam realizar como intervenção de emergência, a qual deverá ser confirmada pelas entidades públicas diretamente responsáveis pela área afetada;

d) Obras de reconstrução que incidam em áreas que tenham sido ou venham a ser objeto de estudos pormenorizados sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e Faixa de Salvaguarda associada ou de intervenções específicas de estabilização, desde que os mesmos demonstrem claramente que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas, que não se traduzam na criação de caves e de novas unidades funcionais e apenas para suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

e) Obras de alteração desde que não se traduzam na criação de caves, novas frações e que no caso de empreendimentos turísticos não originem um aumento da capacidade de alojamento;

f) Obras de construção de acessos pedonais que não comprometam a estabilidade das arribas.

5 — Nas Faixas de Salvaguarda em Litoral de Arriba para Terra de Nível II são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção, ampliação, reconstrução e alteração, exceto quando se trate de:

a) Infraestruturas de fins públicos, de carácter essencial e prioritário, condicionadas à apresentação de estudos geológicos/geotécnicos sobre as características evolutivas das arribas e de claramente que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas;

b) Obras de construção que incidam em áreas que tenham sido objeto de estudos pormenorizados sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e Faixa de Salvaguarda, aprovados pela APA à data de entrada em vigor do POC-EO;

c) Obras de reconstrução, nomeadamente com incidência na estrutura resistente das edificações, que, por acidente recente ou precariedade declarada, se devam realizar como intervenção de emergência, a qual deverá ser confirmada pelas entidades públicas diretamente responsáveis pela área afetada;

d) Obras de reconstrução ou de ampliação que incidam em áreas que tenham sido ou venham a ser objeto de estudos pormenorizados sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e Faixa de Salvaguarda associada ou de intervenções específicas de estabilização, desde que os mesmos demonstrem claramente que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas, que não se traduzam na criação de caves e de novas unidades funcionais e apenas para suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

e) Obras de alteração desde que não se traduzam na criação de caves ou novas frações e que no caso de empreendimentos turísticos não originem um aumento da capacidade de alojamento;

f) Obras de construção de acessos pedonais que não comprometam a estabilidade das arribas;

g) As obras destinadas à instalação de estacionamentos, acessos e instalações amovíveis ou fixas, localizadas em setores de arriba onde, através de intervenções de estabilização, minimização ou corretivas, tenham sido anulados, minimizados ou atenuados os fenómenos de instabilidade presentes de modo a assegurar as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 84.º-K

Faixa de Salvaguarda em Litoral Baixo e Arenoso

1 — As Faixas de Salvaguarda em Litoral Baixo e Arenoso destinam-se à salvaguarda e mitigação dos impactos decorrentes da mobilidade e dinâmica da faixa costeira para o horizonte temporal de 50 (Nível I) e 100 anos (Nível II), incluindo os impactos resultantes das alterações climáticas.

2 — Nas Faixas de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira são interditas caves abaixo da cota natural do terreno e nas edificações existentes, caso haja alteração de uso, é interdita a utilização destes espaços para fins habitacionais.

3 — Nas Faixas de Salvaguarda em Litoral Baixo e Arenoso — Nível I é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção, ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes, exceto quando se trate de:

a) Obras de reconstrução e alteração que se destinem a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

b) Obras de reconstrução e alteração de empreendimentos turísticos, desde que não se traduzam na criação de caves, novas frações e que não originem um aumento da capacidade de alojamento.

4 — Nas Faixas de Salvaguarda em Litoral Baixo e Arenoso — Nível II deverá atender-se ao disposto no regime de salvaguarda para a Zona Terrestre de Proteção, designadamente para a Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar.

CAPÍTULO IV

Solo Rústico

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 85.º

Identificação

1 — O solo rústico é aquele cuja aptidão o destina aos aproveitamentos de natureza agrícola, pecuária e florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, geológicos ou energéticos, aos espaços naturais, culturais, de turismo, de recreio e lazer, à proteção de riscos e à ocupação por infraestruturas.

2 — O solo rústico integra as seguintes categorias de espaço:

a) Espaços Agrícolas;

b) Espaços Florestais;

c) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos;

d) Espaços de Atividades Industriais;

e) Espaços Naturais e Paisagísticos;

f) Espaços de Ocupação Turística;

g) Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestruturas;

h) Aglomerados Rurais;

i) Áreas de Edificação Dispersa.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 86.º

Regime

1 — Não são permitidas operações de loteamento, exceto para uso turístico compatível.

2 — Não é permitida a edificação e impermeabilização nas áreas coincidentes com as bacias de retenção, exceto quando se comprove a respetiva compatibilidade através da elaboração de estudos técnicos específicos.

3 — Nas áreas coincidentes com áreas de vegetação com interesse ecológico, nomeadamente as identificadas na EEM, a destruição do coberto vegetal deve ser evitada de modo a garantir a conservação dos serviços dos ecossistemas.

4 — Devem ser privilegiados usos compatíveis que contribuam para a minimização das perdas de espessura de solo arável.

5 — Qualquer intervenção urbanística na EEM fica condicionada à demonstração de que esta assegura uma adequada integração ambiental e paisagística nomeadamente em termos de dimensão e características da operação relativamente aos ecossistemas em presença.

6 — Nas áreas ou corredores com potencial ecológico, em estado elevado de degradação, nomeadamente os identificados na EEM, deve garantir-se a intensificação dos valores ecológicos através de técnicas de requalificação e restauro ecológico.

7 — Nos corredores secundários e nos corredores vitais identificados na EEM, a edificação está condicionada à apresentação de estudos técnicos específicos que garantam a respetiva viabilidade económica e ambiental, devendo assegurar-se o cumprimento das seguintes condições:

a) Salvaguardar os valores ecológicos em presença, nomeadamente a vegetação com elevado valor ecológico, particularmente as galerias ripícolas;

b) Assegurar que não são feitas alterações morfológicas profundas na paisagem;

c) Garantir que as linhas de água não sofrem qualquer fragmentação.

8 — Na Estrutura Ecológica Fundamental as atividades de turismo, recreio e lazer que sejam compatíveis com as funções dominantes e estabilizadoras do sistema, estão condicionadas à demonstração da sua conformidade a nível regional e ambiental.

9 — Nas áreas secundárias e áreas vitais identificadas na EEM, a edificação fica condicionada à apresentação de estudos técnicos específicos que garantam a respetiva viabilidade económica e a compatibilização com os valores ecológicos, paisagísticos, produtivos e culturais.

10 — Em qualquer intervenção urbanística em solo rústico, deve privilegiar-se a utilização de materiais e técnicas de construção que contribuam para a sustentabilidade do território.

11 — A exploração de recursos geológicos fica condicionada ao cumprimento do presente regulamento e ao cumprimento das prescrições constantes de título a emitir pela entidade competente em matéria de recursos geológicos, aplicando-se cumulativamente as seguintes prescrições:

a) Cumprir, com as devidas adaptações, as regras para a exploração faseada e recuperação paisagística previstas pelos artigos Artigo 99.º e Artigo 100.º;

b) Não se podem localizar a menos de 1000 metros de usos sensíveis nomeadamente, habitação, turismo e equipamentos de utilização coletiva preexistentes nem de Solo Urbano, Aglomerados Rurais, Áreas de Edificação Dispersa e Espaços de Ocupação Turística.

Aviso n.º 24171/2026/2

12 — A instalação de estufas, independentemente do modo de fixação do solo, para a produção direta de culturas, quer diretamente no solo, quer em hidroponia, aplicam-se as seguintes prescrições:

a) Estufas sem impermeabilização permanente do solo, deve garantir um afastamento mínimo ao limite da parcela, confinante com diferente proprietário, cujo valor é no mínimo igual à altura total da estufa exceto quando as partes envolvidas acordem um afastamento inferior;

b) Estufas com áreas impermeabilizadas, nomeadamente zonas de preparação de soluções fertilizantes, manuseamento, embalamento, entre outras, aplica-se o disposto na alínea anterior e o índice de impermeabilização de 0,05.

SECÇÃO II

Espaços agrícolas

Artigo 87.º

Identificação e objetivos

1 — Os Espaços Agrícolas abrangem áreas com vocação agrícola com ou sem prática agrícola atual.

2 — Nos espaços agrícolas deve atender-se às seguintes orientações:

a) Contrariar a fragmentação das unidades culturais e a destruição das estruturas ou áreas de elevado interesse agrícola e paisagístico;

b) Assegurar a preservação de estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola tais como eiras, poços, tanques, noras, moinhos, muros em pedra;

c) Acautelar a criação de faixas de proteção com largura mínima de 20 metros entre os terrenos agrícolas, agricultados ou em pousio, e novas áreas arborizadas ou rearborizadas.

3 — Os Espaços Agrícolas integram as seguintes subcategorias:

a) Espaços Agrícolas de Produção;

b) Outros Espaços Agrícolas;

c) Outros Espaços Agrícolas — Quintas.

4 — Os Espaços Agrícolas de Produção correspondem aos solos com elevada capacidade de uso e aptidão agrícola integrados na Reserva Agrícola Nacional.

5 — Os outros Espaços Agrícolas correspondem aos solos não integrados na Reserva Agrícola Nacional, onde se verifica a utilização dominante agrícola.

6 — Os Outros Espaços Agrícolas — Quintas correspondem a um conjunto de propriedades em contiguidade localizadas a poente da cidade de Setúbal e a poente de Azeitão, que tiveram ou têm a função de produção agrícola, ou de recreio e lazer, e cujas características morfológicas, tipológicas, paisagísticas e patrimoniais devem ser preservadas e mantidas de uma forma integrada.

7 — A preservação e manutenção das quintas integradas nos Outros Espaços Agrícolas — Quintas tem especialmente em conta os seguintes objetivos:

a) A valorização enquanto património histórico, arquitetónico e natural existente;

b) A salvaguarda das funções e valores ecológicos, promovendo a agricultura sustentável;

c) A inversão do processo de abandono e desqualificação;

Aviso n.º 24171/2026/2

d) A permanência das estruturas e das paisagens características;

e) A promoção da pluriatividade, apoiando a instalação de atividades económicas compatíveis com as características próprias de modo a garantir a sua sustentabilidade e a sua manutenção;

f) Contrariar e conter a dispersão da edificação.

Artigo 88.º

Prevalência

Os condicionamentos e prescrições estabelecidos, no CAPÍTULO III do presente TÍTULO, nos regimes especiais de proteção e salvaguarda definidos para as áreas do PNA, da RNES e da Orla Costeira aplicam-se, cumulativamente, com o regime de uso do solo estabelecido na presente secção para os Espaços Agrícolas prevalecendo, genericamente sobre estes, salvo em situação de previsão de maior restrição normativa de uso do solo.

Artigo 89.º

Regime de usos e edificabilidade aplicável aos Espaços Agrícolas de Produção

1 — O uso dominante dos Espaços Agrícolas de Produção é a produção agrícola.

2 — São admitidos como usos complementares destes espaços, desde que as suas características e dimensões lhes assegurem adequada integração ambiental e paisagística, a pecuária, a exploração florestal, a agroindústria relacionada com a transformação dos produtos da exploração agrícola, o uso habitacional para o titular da exploração agrícola e para os respetivos agricultores, a atividade de turismo, nas tipologias de turismo no espaço rural e turismo de habitação, as atividades de recreio e lazer e a atividade relacionada com a comercialização dos produtos da exploração agrícola.

3 — Sem prejuízo de regimes especiais aplicáveis, constantes do capítulo III do presente título, do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional e das disposições gerais do presente regulamento, admitem-se obras de construção nova e obras de conservação, alteração, ampliação e demolição de construções existentes.

4 — As utilizações não agrícolas de áreas integradas nos Espaços Agrícolas de Produção só podem verificar-se quando não estejam em causa os usos e condições definidas no regime jurídico da RAN e não exista alternativa viável fora das terras ou solos nela integrados no que respeita às componentes técnica económica, ambiental e cultural, devendo localizar-se, preferencialmente, nas terras e solos classificados como de menor aptidão.

5 — Sem prejuízo das preexistências regulares previstas pelo n.º 1 do Artigo 36.º, a edificabilidade admitida nos Espaços Agrícolas de Produção, em prédios rústicos com área igual ou superior a quatro (4) hectares, não abrangidos pelos regimes de proteção das áreas protegidas é a que resulta do cumprimento cumulativo das seguintes prescrições:

a) O índice de utilização (Iu) máximo é de 0,03, não podendo a área total de construção (ΣAc) exceder os máximos fixados no regime jurídico da RAN.

b) É permitida a construção de um (1) fogo para habitação do titular ou proprietário da exploração, podendo ser edificado mais um (1) fogo habitacional desde que devidamente justificada a sua necessidade para o alojamento de agricultores afetos à exploração agrícola.

c) A altura máxima da edificação não deverá ser superior a 6,5 metros para habitação e a 7 metros para os restantes usos, excecionando-se as instalações técnicas especiais indispensáveis aos usos não habitacionais.

d) O índice de impermeabilização máximo do solo é de 0,05.

Aviso n.º 24171/2026/2

e) Nos casos de instalações de apoio à atividade agrícola deve ser demonstrada sempre a sua imprescindibilidade para a exploração e a não existência de alternativas de localização na envolvente ou nos núcleos rurais.

6 — Nos prédios não abrangidos pelos regimes de proteção das áreas protegidas e com área inferior a quatro (4) hectares, garantindo o respeito pelo regime jurídico da RAN, é permitida:

a) A ampliação das edificações existentes licenciadas, autorizadas ou regularizadas;

b) A construção de edifício de apoio agrícola.

7 — As edificações devem, sempre que tecnicamente adequado, ser implantadas de forma nucleada evitando a dispersão da construção pelo espaço.

8 — Sem prejuízo dos regimes especiais aplicáveis, a autorização de explorações pecuárias, não enquadráveis pelo regime de detenção caseira nos termos do Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária, fica condicionada ao cumprimento das seguintes condições:

a) Garantia de uma distância mínima de 500 metros relativamente a edifícios de habitação, turismo e outros usos sensíveis tais como equipamentos de ensino e de saúde e ainda relativamente ao perímetro urbano, a aglomerados rurais e a áreas de edificação dispersa;

b) Tratamento dos efluentes derivados da exploração resolvido por sistemas autónomos adequados que cumpram a legislação específica em vigor.

Artigo 90.º

Regime de usos e edificabilidade aplicável aos Outros Espaços Agrícolas

1 — A utilização dominante dos Outros Espaços Agrícolas é a produção agrícola.

2 — São admitidos como usos complementares nestes espaços, desde que as suas características e dimensões lhes assegurem adequada integração ambiental e paisagística, a exploração pecuária e a exploração florestal, bem como o aproveitamento de recursos energéticos, a agroindústria relacionada com a transformação dos produtos da exploração agrícola e a respetiva comercialização, assim como o uso habitacional para o titular da exploração agrícola e dos respetivos trabalhadores e a atividade de turismo, nas tipologias de turismo no espaço rural, turismo de habitação, parques de campismo e caravanismo e hotéis, e empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza e as atividades de recreio e lazer, bem como, áreas de serviço para autocaravanas.

3 — Sem prejuízo de regimes especiais aplicáveis constantes do capítulo III do presente título e das disposições gerais do presente regulamento, admitem-se obras de construção nova e obras de conservação, alteração, ampliação e demolição de construções existentes.

4 — A edificabilidade admitida nos Outros Espaços Agrícolas em prédios com área igual ou superior a quatro (4) hectares não abrangidos pelos regimes de proteção das áreas protegidas é a que resulta do cumprimento cumulativo das seguintes prescrições:

a) O índice de utilização (Iu) máximo é de 0,03, não podendo a área total de construção (ΣAc) exceder os 2.500 m².

b) Excecionalmente, poderá ser excedida a área total de construção definida na alínea anterior desde que devidamente justificado com base em elementos técnico-económicos, não podendo exceder a aplicação do índice da alínea a) do presente artigo.

c) É permitida a construção de um (1) fogo para habitação do titular ou proprietário da exploração agrícola podendo ser construído mais um (1) fogo habitacional desde que devidamente justificada a sua necessidade para o alojamento de trabalhadores afetos à exploração agrícola.

d) A altura máxima da edificação não deverá ser superior a 6,5 metros para habitação e a 7 para os restantes usos, excecionando-se as instalações técnicas especiais indispensáveis aos usos não habitacionais.

Aviso n.º 24171/2026/2

e) O índice de impermeabilização máximo do solo é de 0,05.

f) Nos casos de instalações de apoio à atividade agrícola deve ser demonstrada sempre a sua imprescindibilidade para a exploração e a não existência de alternativas de localização na envolvente ou proximidade dos núcleos rurais.

5 — Nos prédios não abrangidos pelos regimes de proteção das áreas protegidas e com área inferior a quatro (4) hectares é permitido:

a) A ampliação das edificações preexistentes de acordo com o n.º 1 do Artigo 36.º nas seguintes condições:

a1) Em edificações com área de construção até 150 m², é permitida a ampliação até um máximo de 45 m²;

a2) Em edificações com área de construção superior a 150 m² é permitida, por uma única vez, a ampliação até um máximo de 30 % da área de construção existente;

b) A construção de um edifício de apoio agrícola até um máximo de 100 m², quando a parcela respeite a unidade mínima de cultura para regadio, não podendo a edificação ser afeta a uso habitacional.

6 — As edificações devem, sempre que tecnicamente adequado, ser implantadas de forma nucleada evitando a dispersão da construção pelo espaço.

7 — Sem prejuízo dos regimes especiais aplicáveis, a autorização de explorações pecuárias, não enquadráveis pelo regime de detenção caseira nos termos do Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária, fica condicionada ao cumprimento das seguintes condições:

a) Garantia de uma distância mínima de 500 metros relativamente a edifícios de habitação, turismo e outros usos sensíveis tais como equipamentos de ensino e de saúde e ainda relativamente ao perímetro urbano, a aglomerados rurais e a áreas de edificação dispersa;

b) Tratamento dos efluentes derivados da exploração resolvido por sistemas autónomos adequados que cumpram a legislação específica em vigor.

Artigo 91.º

Regime de usos e edificabilidade aplicável aos Outros Espaços Agrícolas — Quintas

1 — Nos Outros Espaços Agrícolas — Quintas são admitidos os usos relativos a agricultura, habitação, pecuária, bem como a agroindústria compatível com a estrutura funcional da propriedade, designadamente, adegas, lagares, queijarias e outras unidades de transformação de cariz artesanal associadas à exploração própria desenvolvida, a instalação de equipamentos públicos e privados com interesse social, cultural, turismo, nas tipologias de turismo no espaço rural, turismo de habitação, parques de campismo e caravanismo e hotéis, ou ao comércio e serviços, funcionalmente associados aos usos descritos, bem como, áreas de serviço para autocaravanas.

2 — Os usos não agrícolas ficam condicionados à demonstração da adequada integração ambiental e paisagística nomeadamente no que respeita às respetivas características e dimensão.

3 — No respeito pelos objetivos preconizados, em prédios com área igual ou superior a quatro (4) hectares são admitidas obras de construção nova e obras de conservação, alteração, ampliação e demolição de construções existentes, com observância das seguintes prescrições:

a) A autorização ou o licenciamento de novas construções fica condicionada à apresentação de um plano geral de aproveitamento e uso de toda a área que integra o prédio;

b) O índice de utilização máximo do solo é de 0,04, não podendo ser excedidos:

b1) os 10.000 m² de área bruta de construção total, incluindo as edificações preexistentes;

Aviso n.º 24171/2026/2

b2) o número máximo de dois (2) fogos, sendo o segundo fogo admissível para trabalhadores afetos à exploração agrícola;

b3) 160 unidades de alojamento em empreendimentos turísticos;

c) O índice de utilização bruto máximo do solo poderá ser majorado relativamente ao valor indicado no número anterior, até ao máximo de 0,1 não podendo ser excedidos os 10.000 m² de área bruta de construção total, quando a operação urbanística comtemple obras relevantes de reabilitação de património arquitetónico ou histórico com interesse;

d) O índice de impermeabilização máximo do solo é de 0,07 podendo ser majorado até 0,17 na condição definida pela alínea anterior.

e) Nos casos de instalações de apoio à atividade agrícola deve ser demonstrada sempre a sua imprescindibilidade para a exploração e a não existência de alternativas de localização na envolvente ou proximidade dos núcleos rurais.

4 — No respeito pelos objetivos preconizados, nos prédios com área inferior a quatro (4) hectares é permitida:

a) A ampliação das edificações licenciadas, ou regularizadas, nas seguintes condições:

a1) Em edificações com área de construção até 150 m², é permitida a ampliação até um máximo de 45 m²;

a2) Em edificações com área de construção superior a 150 m² é permitida, por uma única vez, a ampliação até 30 % da área de construção existente;

b) A construção de edifício de exclusivo apoio agrícola até um máximo de 100 m², quando a dimensão da parcela respeite a unidade mínima de cultura para regadio.

c) A altura máxima da fachada admitida é de 6,5 metros para habitação e de 7 metros para a agroindústria, equipamentos públicos e privados com interesse social e para as construções destinadas a turismo, excecionando-se as instalações técnicas especiais indispensáveis aos usos não habitacionais.

5 — A possibilidade de edificação fica ainda sujeita ao cumprimento das seguintes condições:

a) Existência de infraestruturas básicas ou, no caso de estas não existirem, a adoção de sistemas autónomos adequados, a aprovar pelas entidades competentes, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras de extensão das redes públicas.

b) Salvaguarda do adequado enquadramento paisagístico, da preservação e valorização dos valores ambientais e culturais e respeito pelos riscos, de acordo com o disposto na EEM.

6 — As edificações devem ser implantadas de modo nucleado evitando a dispersão da construção pelo espaço, salvo se tal não seja tecnicamente adequado ou possível.

7 — Sem prejuízo dos regimes especiais aplicáveis, a autorização de explorações pecuárias, não enquadráveis pelo regime de detenção caseira nos termos do Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária, fica condicionada ao cumprimento das seguintes condições:

a) Garantia de uma distância mínima de 500 metros relativamente a edifícios de habitação, turismo e outros usos sensíveis tais como equipamentos de ensino e de saúde e ainda relativamente ao perímetro urbano, a aglomerados rurais e a áreas de edificação dispersa;

b) Tratamento dos efluentes derivados da exploração resolvido por sistemas autónomos adequados que cumpram a legislação específica em vigor.

Aviso n.º 24171/2026/2

SECÇÃO III

Espaços florestais

Artigo 92.º

Identificação

1 — Os espaços florestais abrangem áreas com uso florestal ou agro-silvícola.

2 — Os espaços florestais têm como objetivo garantir a perenidade das atividades florestais a longo prazo integrando as seguintes subcategorias:

a) Espaços Florestais de Produção;

b) Espaços Florestais de Conservação;

c) Espaços Florestais Mistos.

3 — Os Espaços Florestais de Produção correspondem a espaços com uso florestal dominante e que apresentam maior potencial para a produção florestal.

4 — Os Espaços Florestais de Conservação correspondem a espaços com utilização dominante florestal, sem função de produção florestal, integrados em áreas classificadas de conservação da natureza e da biodiversidade, nomeadamente em Áreas Protegidas, Rede Natura 2000 e Reserva Ecológica Nacional.

5 — Os Espaços Florestais Mistos correspondem a áreas onde coexiste o uso silvícola com a agricultura.

Artigo 93.º

Prevalência

Os condicionamentos estabelecidos, no CAPÍTULO IV do presente TÍTULO, nos regimes especiais de proteção e salvaguarda definidos para as áreas do PNA, da RNES e da Orla Costeira, aplicam-se cumulativamente com o regime de uso do solo estabelecido na presente secção para os Espaços Florestais prevalecendo genericamente sobre estes, salvo em situação de previsão de maior restrição normativa de uso do solo.

Artigo 94.º

Regime de usos e edificabilidade aplicável aos Espaços Florestais de Produção

1 — O uso dominante nos Espaços Florestais de Produção é a produção florestal.

2 — São admitidos como usos complementares, desde que as suas características e dimensões lhes assegurem adequada integração ambiental e paisagística, a agricultura, a pecuária, a atividade industrial de transformação e de comercialização dos produtos da exploração florestal e agrícola, o turismo, nas tipologias de turismo no espaço rural, turismo de habitação, parques de campismo e caravanismo e hotéis, bem como o uso habitacional para o titular da exploração e para os respetivos trabalhadores e as atividades de recreio e lazer.

3 — Sem prejuízo de regimes especiais aplicáveis, constantes do capítulo III do presente título e das disposições gerais do presente regulamento, admitem-se obras de construção nova e obras de conservação, alteração, ampliação e demolição de construções existentes.

4 — A edificabilidade admitida nos Espaços Florestais de Produção, em parcelas com área igual ou superior a quatro (4) hectares, não abrangidos pelos regimes especiais de proteção é a que resulta do cumprimento cumulativo das seguintes prescrições:

a) Manutenção ou aumento da área florestada;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) O índice de utilização (Iu) máximo é de 0,03, não podendo a área total de construção (ΣAc) exceder os 2.500 m².

c) Excecionalmente, pode ser excedida a área total de 2.500 m² de construção definida na alínea anterior desde que devidamente justificado com base em elementos técnico-económicos, aceites pela entidade licenciadora da atividade, não podendo ser excedida a área que resulta da aplicação do índice fixado na mesma alínea;

d) É permitida a construção de um (1) fogo para habitação do titular ou proprietário da exploração podendo ser construído mais um (1) fogo habitacional desde que devidamente justificada a sua necessidade para o alojamento de trabalhadores afetos à exploração.

5 — A altura máxima da edificação não deverá ser superior a 6,5 metros para habitação e a 7 metros para os restantes usos, excecionando-se as instalações técnicas especiais indispensáveis aos usos não habitacionais.

6 — O índice de impermeabilização máximo do solo é de 0,05.

7 — Nos casos de instalações de apoio à atividade florestal e/ou agrícola deve ser demonstrada sempre a sua imprescindibilidade para a exploração e a não existência de alternativas de localização na envolvente ou proximidade dos núcleos rurais.

8 — Nos prédios não abrangidos pelos regimes especiais de proteção e com área inferior a quatro (4) hectares é permitido:

a) A ampliação das edificações existentes licenciadas, autorizadas, comunicadas, ou com situação regularizada no âmbito municipal nas seguintes condições:

a1) Em edificações com área de construção até 150 m², é permitida a ampliação até um máximo de 45 m²;

a2) Em edificações com área de construção superior a 150 m² é permitida, por uma única vez, a ampliação até um máximo de 30 % da área de construção existente.

b) A construção de um edifício de apoio à exploração florestal, até um máximo de 100m², não podendo a edificação ser afeta a uso habitacional.

9 — Admite-se a construção de edificações ligadas à prevenção e combate aos incêndios florestais.

10 — Sem prejuízo dos regimes especiais aplicáveis, a autorização de explorações pecuárias, não enquadráveis pelo regime de detenção caseira nos termos do Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária, fica condicionada ao cumprimento das seguintes condições:

a) Garantia de uma distância mínima de 500 metros relativamente a edifícios de habitação, turismo e outros usos sensíveis tais como equipamentos de ensino e de saúde e ainda relativamente ao perímetro urbano, a aglomerados rurais e a áreas de edificação dispersa;

b) Tratamento dos efluentes derivados da exploração resolvido por sistemas autónomos adequados que cumpram a legislação específica em vigor.

Artigo 95.º

Regime de usos e edificabilidade aplicável aos Espaços Florestais de Conservação

1 — A utilização dominante nos Espaços Florestais de Conservação é a florestal.

2 — Nos Espaços Florestais de Conservação não são admitidos quaisquer usos ou atividades que comprometam os valores florestais em presença, sem prejuízo de regimes especiais aplicáveis, constantes do capítulo III do presente título e dos regimes específicos decorrentes da Rede Natura 2000 e da Reserva Ecológica Nacional e das disposições gerais do presente regulamento, são admissíveis:

a) As ações necessárias à salvaguarda da biodiversidade e manutenção da diversidade dos habitats, das espécies da flora, fauna e das paisagens;

b) A recuperação de sistemas e habitats prioritários para a conservação;

Aviso n.º 24171/2026/2

c) A conservação das espécies, e aquelas que visem garantir a sua qualidade fitossanitária;

d) A remoção de espécies invasoras, não autóctones, ou de crescimento rápido;

e) As atividades ao ar livre associadas ao turismo e desporto na natureza, exceto desportos motorizados;

f) Os centros de interpretação da paisagem e natureza, ou outros de caráter lúdico-educacional similar;

g) A construção de acessos, percursos e respetivo equipamento de suporte, à prática de turismo e desportos da natureza, não motorizados;

h) A construção de edificações ligadas à prevenção e combate de incêndios florestais.

Artigo 96.º

Regime de usos e edificabilidade aplicável aos Espaços Florestais Mistos

1 — A utilização dominante nos Espaços Florestais Mistos é a de produção florestal e a de produção agrícola.

2 — São admitidos como usos complementares, desde que as suas características e dimensões lhes assegurem adequada integração ambiental e paisagística, a pecuária, o aproveitamento de recursos geológicos e energéticos, a atividade industrial de transformação e de comercialização dos produtos da exploração florestal e agrícola, o turismo, nas tipologias de turismo no espaço rural, turismo de habitação, parques de campismo e caravanismo, áreas de serviço para autocaravanas e estabelecimentos hoteleiros, o uso habitacional para o titular da exploração e para os respetivos trabalhadores e as atividades de recreio e lazer.

3 — Sem prejuízo de regimes especiais aplicáveis constantes do capítulo III do presente título e das disposições gerais do presente regulamento, admitem-se obras de construção nova e obras de conservação, alteração, ampliação e demolição de construções existentes.

4 — A edificabilidade admitida nos Espaços Florestais Mistos, em parcelas com área igual ou superior a quatro (4) hectares, não abrangidos pelos regimes de proteção das áreas protegidas é a que resulta do cumprimento cumulativo das seguintes prescrições:

a) Manutenção ou aumento da área florestada;

b) O índice de utilização (Iu) máximo é de 0,03, não podendo a área total de construção (ΣAc) exceder os 2.500 m².

c) Excecionalmente, poderá ser excedida a área total de 2500 m² de construção definida na alínea anterior desde que devidamente justificado com base em elementos técnico-económicos, a aceites pela entidade licenciadora da atividade, não podendo em caso algum ser excedida a que resulta da aplicação do índice fixado na alínea anterior;

d) É permitida a construção de um (1) fogo para habitação do titular ou proprietário da exploração, podendo ser construído mais um (1) fogo habitacional desde que devidamente justificada a sua necessidade para o alojamento de trabalhadores afetos à exploração.

e) A altura máxima da edificação não deverá ser superior a 6,5 metros para habitação e a 7 metros para os restantes usos, excecionando-se as instalações técnicas especiais indispensáveis aos usos não habitacionais.

f) O índice de impermeabilização máximo do solo é de 0,05.

g) Nos casos de instalações de apoio à atividade florestal e/ou agrícola deve ser demonstrada sempre a sua imprescindibilidade para a exploração e a não existência de alternativas de localização na envolvente ou proximidade dos núcleos rurais.

Aviso n.º 24171/2026/2

5 — Nos prédios não abrangidos pelos regimes de proteção das áreas protegidas e com área inferior a quatro (4) hectares, desde que assegurada a não redução da área florestada, é permitido:

a) A ampliação das edificações existentes licenciadas e/ou regularizadas nas seguintes condições:

a1) Em edificações com área de construção até 150 m², é permitida a ampliação até um máximo de 45 m²;

a2) Em edificações com área de construção superior a 150 m² é permitida, por uma única vez, a ampliação até um máximo de 30 % da área de construção existente.

b) A construção de um edifício de apoio à exploração florestal e/ou agrícola, até um máximo de 100 m², não podendo a edificação ser afeta a uso habitacional.

6 — Admite-se a construção de edificações ligadas à prevenção e combate aos incêndios florestais.

7 — Sem prejuízo dos regimes especiais aplicáveis, a autorização de explorações pecuárias, não enquadráveis pelo regime de detenção caseira nos termos do Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária, fica condicionada ao cumprimento das seguintes condições:

a) Garantia de uma distância mínima de 500 metros relativamente a edifícios de habitação, turismo e outros usos sensíveis tais como equipamentos de ensino e de saúde e ainda relativamente ao perímetro urbano, a aglomerados rurais e a áreas de edificação dispersa;

b) Tratamento dos efluentes derivados da exploração resolvido por sistemas autónomos adequados que cumpram a legislação específica em vigor.

SECÇÃO IV

Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos

Artigo 97.º

Identificação

Os espaços afetos à exploração de recursos energéticos e geológicos são constituídos, unicamente, pela área abrangida pelas instalações industriais e pela área reservada à lavra de inertes afetas à atual exploração na titularidade da empresa SECIL, de acordo com a delimitação registada na entidade competente em razão da matéria.

Artigo 98.º

Regime de edificabilidade

1 — As áreas afetas a Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos apresentam restrições à edificabilidade de modo a garantir o aproveitamento económico do recurso natural.

2 — Não são admitidos quaisquer usos ou atividades que comprometam o aproveitamento do solo, admitindo-se complementarmente, sem prejuízo das autorizações legalmente exigíveis, a edificação, que resulte estritamente das necessidades de funcionamento da exploração, que deve ser retirada ou demolida após encerramento da atividade, de acordo com o respetivo plano de recuperação.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 99.º

Condições de exploração dos recursos geológicos

Sem prejuízo da observância da legislação específica, nomeadamente, do regime jurídico de pesquisa e exploração de massas minerais, devem ser cumpridas as seguintes disposições:

a) A atividade de exploração deve realizar-se de forma racional e sustentável, considerando as regras e as normas técnicas adequadas à extração, tendo em vista o máximo aproveitamento do recurso no equilíbrio com o meio ambiente e salvaguarda dos valores ambientais;

b) Numa mesma área extrativa, a lavra deve ser efetuada, sempre que possível, de forma gradual e faseada de modo que as frentes de desmonte, onde a exploração cesse definitivamente, sejam recuperadas de imediato e previamente à abertura de novas frentes de trabalho;

c) Só é permitido o licenciamento da ampliação de uma área extrativa caso já tenha sido iniciada a recuperação paisagística e ambiental da área explorada;

d) O local de deposição dos "stocks" de materiais e dos estéreis, no interior da área licenciada para exploração, deve apresentar uma morfologia que os permita acondicionar em condições de estabilidade, com declives pouco acentuados e ocultados dos pontos de vista de observação dominantes;

e) Ser objeto de ações de plantação de cortinas de vegetação arbórea e arbustiva em toda a área envolvente da zona de lavra, ou do limite licenciado da área extrativa na proximidade de aglomerados populacionais e da rede viária;

f) Ser protegidas com vedação adequada às características próprias do lugar, as áreas de escavação e todas as zonas de risco de queda em altura, e ser colocada sinalização de segurança e de perigo anunciando a proximidade dos trabalhos de escavação.

Artigo 100.º

Cessação da exploração

1 — Após a cessação da exploração dos recursos, os espaços que dela foram objeto e ocupação, devem ser sujeitos a reconversão paisagística nos termos da legislação específica, nomeadamente, do regime jurídico de pesquisa e exploração de massas minerais, podendo a Câmara Municipal exigir o início da reconversão, caso a atividade esteja paralisada há pelo menos um ano, admitindo-se a recuperação por modo coerciva do espaço, sendo os respetivos custos da responsabilidade da entidade exploradora.

2 — Concluído o processo de reconversão paisagística, o espaço anteriormente afeto à exploração adquire a qualificação de solo rústico dominante na envolvente imediata, aplicando-se cumulativamente o prescrito no n.º 3 do artigo 48.º relativo ao regime especial do Parque Natural da Arrábida.

SECÇÃO V

Espaços de Atividades Industriais

Artigo 101.º

Identificação

Os Espaços de Atividades Industriais, em solo rústico, correspondem às áreas onde ocorre a instalação de atividades industriais, com expressão territorial relevante, diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 102.º

Regime de usos e edificabilidade

1 — Na categoria de espaços industriais é admitida a instalação de atividades diretamente ligadas ao aproveitamento e transformação de produtos provenientes do setor primário, cuja localização exige a proximidade da matéria-prima, sem prejuízo da observação do cumprimento da legislação específica aplicável.

2 — Nestes espaços é ainda, admitida, a instalação de unidades de armazenagem, quando complementares da atividade principal e instalações de apoio ao pessoal, de segurança e vigilância.

3 — Sem prejuízo de regimes especiais aplicáveis e das disposições gerais do presente regulamento, admitem-se obras de construção nova e obras de conservação, alteração, ampliação e demolição de construções existentes.

4 — A edificabilidade permitida nos espaços industriais resulta do cumprimento cumulativo das seguintes condições:

a) O índice de utilização máximo do solo é de 0,50;

b) A altura máxima da edificação não deverá ser superior a 7 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;

c) O índice de impermeabilização máximo do solo é de 0,70.

5 — A possibilidade de edificação fica ainda sujeita ao cumprimento das seguintes condições:

a) Existência de infraestruturas básicas ou, no caso de estas não existirem, à adoção de sistemas autónomos adequados a aprovar pelas entidades competentes, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras de extensão das redes públicas;

b) Salvaguarda do adequado enquadramento paisagístico, da preservação e valorização dos valores ambientais e culturais e de respeito pelos riscos;

c) Minimização dos impactes ambientais e recuperação paisagística após o término da atividade.

SECÇÃO VI

Espaços Naturais e Paisagísticos

Artigo 103.º

Identificação

Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem às áreas de maior valor natural, às zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes e às áreas de reconhecido interesse natural ou paisagístico, como o estuário do rio Sado, cujo uso dominante não seja agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos, constituindo sistemas indispensáveis à conservação e preservação da natureza, da biodiversidade e da paisagem.

Artigo 104.º

Identificação

Os condicionamentos estabelecidos, no Capítulo IV do presente Título, nos regimes especiais de proteção e salvaguarda definidos para as áreas do PNA, da RNES e da Orla Costeira, aplicam-se cumulativamente com o regime de uso do solo estabelecido na presente secção prevalecendo genericamente sobre estes, salvo em situação de previsão de maior restrição normativa de uso do solo.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 105.º

Regime de usos e edificabilidade

Nos Espaços Naturais e Paisagísticos não são admitidos quaisquer usos ou atividades que comprometam os valores naturais em presença, admitindo-se sem prejuízo de regimes especiais aplicáveis constantes do capítulo III do presente título e das disposições gerais do presente regulamento, as seguintes ações e utilizações, bem como aquelas que visem a manutenção destas:

a) As necessárias à salvaguarda da biodiversidade e manutenção da diversidade dos habitats, das espécies da flora, fauna e das paisagens;

b) Relativas à recuperação de sistemas e habitats prioritários para a conservação;

c) Relativas à conservação das espécies, bem como aquelas que visem garantir a sua qualidade fitossanitária;

d) As necessárias à remoção de espécies invasoras, não autóctones, ou de crescimento rápido;

e) Relativas às atividades ao ar livre associadas ao turismo e desporto na natureza, exceto as relativas aos desportos motorizados;

f) Relativas aos centros de interpretação da paisagem e natureza, ou outros de caráter lúdico-educacional similar;

g) Destinadas à construção de acessos, percursos e respetivo equipamento de suporte, à prática de turismo e aos desportos na natureza, não motorizados;

h) Destinadas à execução de apoios de praia previstos nos planos de praia da Orla Costeira;

i) Relativas às construções de apoio às explorações aquícolas.

SECÇÃO VII

Espaços de Ocupação Turística

Artigo 106.º

Identificação

Os Espaços de Ocupação Turística correspondem a áreas vocacionadas para atividades de turismo em solo rústico ou onde já existem instalados empreendimentos turísticos.

Artigo 107.º

Regime de usos e edificabilidade

1 — Nos Espaços de Ocupação Turística, de acordo com o regime jurídico específico aplicável, são admitidas todas as tipologias de empreendimentos turísticos e áreas de serviço para autocaravanas devendo ser assegurado o adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação específica sobre empreendimentos turísticos, nos Espaços de Ocupação Turística admite-se a instalação de equipamentos de recreio e lazer, habitação e de estabelecimentos comerciais e de restauração e bebidas, desde que compatíveis e relacionados com o uso dominante agrícola, florestal, agropecuário ou vinícola.

Aviso n.º 24171/2026/2

3 — Nos Espaços de Ocupação Turística, as operações urbanísticas devem ser desenvolvidas de forma integrada para cada uma das áreas identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

4 — Na execução de caminhos e de espaços exteriores devem ser adotados pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.

5 — Não são admitidas quaisquer formas de habitação permanente, à exceção da residência da entidade patronal, vigilantes e trabalhadores dos empreendimentos.

6 — Sem prejuízo de regimes especiais aplicáveis e das disposições gerais do presente regulamento, são admitidas obras de construção nova e obras de conservação, alteração, ampliação e demolição de construções existentes.

7 — Sem prejuízo das disposições gerais e especiais deste regulamento e das disposições específicas aplicáveis a cada UOPG e/ou SUOPG, nos Espaços de Ocupação Turística, é genericamente admitida a edificabilidade, resultante do cumprimento cumulativo das seguintes prescrições:

a) O índice de utilização máximo — 0,07;

b) O índice de impermeabilização máximo 10 %;

c) A altura máxima da edificação não deverá ser superior a sete (7) metros.

8 — A possibilidade de edificação fica ainda sujeita ao cumprimento das seguintes condições:

a) Existência de infraestruturas básicas ou, no caso de estas não existirem, à adoção de sistemas autónomos adequados a aprovar pelas entidades competentes, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras de extensão das redes públicas.

b) Salvaguarda do adequado enquadramento paisagístico, da preservação e valorização dos valores ambientais e culturais e respeito pelos riscos;

c) Autorização da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza se o terreno objeto de edificação estiver integrado em Área Protegida.

SECÇÃO VIII

Espaços destinados a Equipamentos e Infraestruturas

Artigo 108.º

Equipamentos

1 — Os Espaços de Equipamentos correspondem às áreas onde se verifica a existência de equipamentos de natureza e utilização coletiva e de serviço público, compatíveis com o estatuto de solo rústico.

2 — Nestes espaços são apenas admitidos os usos relativos a equipamentos de utilização coletiva e de serviço público.

3 — Sem prejuízo de regimes especiais aplicáveis e das disposições gerais do presente regulamento, a edificabilidade permitida nos Espaços de Equipamentos resulta da exata satisfação do interesse público geral da operação a concretizar.

4 — Sem prejuízo de regimes especiais aplicáveis e das disposições gerais do presente regulamento, admitem-se obras de construção nova e obras de conservação, alteração, ampliação e demolição de construções existentes.

Aviso n.º 24171/2026/2

5 — A edificação fica sujeita ao cumprimento cumulativo das seguintes condições:

a) Existência de infraestruturas básicas ou, no caso de estas não existirem, à adoção de sistemas autónomos adequados a aprovar pelas entidades competentes, salvo se a entidade promotora suportar o financiamento das obras de extensão das redes públicas.

b) Salvaguarda do adequado enquadramento paisagístico, da preservação e valorização dos valores ambientais e culturais e respeito pelos riscos de acordo com o disposto na EEM.

c) Autorização da autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza se o terreno objeto de edificação estiver integrado em Área Protegida.

6 — Quando as instalações deixarem de estar afetas ao uso de equipamentos de caráter e utilidade pública, os solos onde estão implantados assumem a categoria de espaço que se revelar mais adequada à situação em causa, atendendo à ocupação e categorias de solo rústico dominantes na envolvente imediata.

Artigo 109.º

Infraestruturas

1 — Os espaços de infraestruturas correspondem às áreas onde se verifica a existência de infraestruturas de serviço público, compatíveis com o estatuto de solo rústico.

2 — Nesta categoria são apenas admitidos usos para infraestruturas de serviço público e uso coletivo.

3 — Sem prejuízo de regimes especiais aplicáveis e das disposições gerais do presente regulamento, a edificabilidade permitida nos espaços de infraestruturas resulta da exata satisfação do interesse público geral da intervenção a executar.

4 — A edificação fica sujeita à salvaguarda do adequado enquadramento paisagístico, da preservação e valorização dos valores ambientais e culturais e respeito pelos riscos de acordo com o disposto na EEM.

5 — Quando as instalações e edificações deixarem de estar afetas ao uso de infraestruturas, os solos onde estão implantadas assumem a categoria de espaço que se revelar mais adequada à situação em causa, atendendo à ocupação e categorias de solo rústico dominantes na envolvente imediata.

SECÇÃO IX

Aglomerados Rurais

Artigo 110.º

Identificação e objetivos

1 — Os Aglomerados Rurais correspondem a áreas edificadas compactas localizadas em contextos territoriais predominantemente afetos a funções agrícolas, florestais, de vilegiatura e de conservação da natureza, que não apresentam dimensão ou escala para integração no sistema urbano municipal.

2 — São classificados como Aglomerados Rurais os lugares Aldeia da Portela, Aldeia da Piedade, Aldeia de S. Pedro, Aldeia Grande, Grelhal e Portinho da Arrábida.

3 — Constituem objetivos para os Aglomerados Rurais a consolidação, estruturação urbana, valorização funcional e infraestruturação básica.

4 — Os Aglomerados Rurais podem ser objeto de plano de pormenor na modalidade específica de plano de intervenção em espaço rústico.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 111.º

Regime de usos e edificabilidade

1 — A consolidação dos Aglomerados Rurais é efetuada através da colmatação do edificado existente, devendo ser assegurada a compatibilidade de usos.

2 — São admitidos os usos de habitação com anexos, terciário, indústria compatível com o uso habitacional, turismo, recreio e lazer, equipamentos de utilização coletiva e construções de apoio à atividade agrícola ou balnear.

3 — São ainda admitidas, ao abrigo do Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária, a instalação de atividades pecuárias destinadas à realização de feiras, mercados, exposições, concursos pecuários ou outras atividades não produtivas da classe 2, nomeadamente de lazer, ainda que complementadas com prestação de serviços e ainda a detenção caseira de animais.

4 — Para as edificações existentes é admitida a manutenção do uso identificado à data da entrada em vigor da presente revisão do PDMS, podendo beneficiar da alteração de uso para os previstos no número anterior.

5 — São permitidas obras de edificação, ampliação, alteração, reconstrução, conservação e demolição de edifícios existentes.

6 — As operações urbanísticas previstas no número anterior estão sujeitas ao seguinte regime de edificabilidade:

a) Respeito pelas características morfológicas e tipológicas do aglomerado, tendo em consideração os alinhamentos, a altura das edificações, a volumetria e as características arquitetónicas;

b) A altura das edificações deve respeitar a média da frente do arruamento, verificada no troço de rua edificado compreendido entre duas transversais até um máximo de 7 (sete) metros de altura de fachada e 2 (dois) pisos acima da cota de soleira.

7 — É permitida a construção de caves para estacionamento quando tecnicamente possível.

8 — Em áreas de recarga de aquíferos, identificadas na EEM, deve promover-se a infiltração da água no solo e a manutenção das águas subterrâneas, privilegiando, sempre que tecnicamente adequado, a permeabilidade dos logradouros e a utilização de materiais e técnicas de construção que fomentem a permeabilidade do solo.

SECÇÃO X

Áreas de Edificação Dispersa

Artigo 112.º

Identificação

1 — As Áreas de Edificação Dispersa correspondem a áreas edificadas que não reúnem características de aglomerado rural, por se haverem desenvolvido de forma extensiva no território, apresentando características híbridas de ocupação de natureza urbano-rural.

2 — Para o ordenamento das Áreas de Edificação Dispersa são estabelecidos os seguintes objetivos:

a) Contenção da tendência de dispersão da edificação;

b) Preservação da matriz de ocupação mista, valorizando a agricultura periurbana e a pluriatividade;

c) Regularização, a título excecional, da situação jurídica das edificações, nos termos estabelecidos nos artigos 36.º e 40.º do presente regulamento;

d) Promoção da estruturação do desenho urbano e da infraestruturação básica.

Aviso n.º 24171/2026/2

3 — As Áreas de Edificação Dispersa, subdividem-se em duas subcategorias consoante a sensibilidade do território em que ocorrem:

a) Áreas de Edificação Dispersa — Tipo I;

b) Áreas de Edificação Dispersa — Tipo II.

4 — Nas Áreas de Edificação Dispersa — Tipo I, delimitadas sobre um território menos sensível do ponto de vista ecológico, prevê-se a colmatação do espaço construído dando resposta aos objetivos enunciados pelo n.º 2.

5 — Nas Áreas de Edificação Dispersa — Tipo II, delimitadas sobre um território mais sensível do ponto de vista ecológico, prevê-se a regularização e qualificação de preexistências, de acordo com o mencionado na alínea c) do n.º 2.

6 — As Áreas de Edificação Dispersa podem ser objeto de plano de pormenor na modalidade específica de plano de intervenção em espaço rústico.

Artigo 113.º

Regime de usos e edificabilidade

1 — São admitidos os usos de habitação, de turismo, de instalações de recreio e lazer, equipamentos de utilização coletiva, e estabelecimentos de terciário e indústria compatíveis com o uso habitacional predominante e ainda usos agrícolas.

2 — São ainda admitidas, ao abrigo do Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária, a instalação de atividades pecuárias destinadas à realização de feiras, mercados, exposições, concursos pecuários ou outras atividades não produtivas da classe 2, nomeadamente de lazer, ainda que complementadas com prestação de serviços e ainda a detenção caseira de animais.

3 — Nas Áreas de Edificação Dispersa — Tipo I são admitidas obras de edificação, ampliação, alteração, reconstrução, conservação e demolição de edifícios existentes;

4 — Nas Áreas de Edificação Dispersa — Tipo II, observando cumulativamente as normas estabelecidas no regime jurídico da REN, são admitidas obras de reconstrução, conservação e ampliação de edifícios existentes tendentes à sua regularização prevista no n.º 2 do Artigo 112.º, no n.º 7 deste artigo e ainda obras de demolição.

5 — A edificação deverá respeitar os seguintes parâmetros:

a) Índice de utilização máximo do solo: 0,20 habitação; 0,35 para equipamentos de utilização coletiva, turismo, recreio e lazer, terciário e indústria compatível até um máximo de 2.500 m², podendo este valor ser excedido, desde que devidamente justificado com base em elementos técnico-económicos, aceites pela entidade licenciadora e sem exceder o índice de utilização máximo do solo;

b) Índice de impermeabilização máximo do solo: ≤ 0,30 habitação; ≤ 0,50 para outros usos;

c) Número máximo de fogos por parcela: 2;

d) Número máximo de unidades de alojamento em empreendimentos turísticos: 40;

e) Área total de construção máxima para habitação: 300 m²;

f) Área total de construção máxima para anexos agrícolas: 100 m²;

g) Volumetria máxima correspondente a 2 pisos acima da cota de soleira, para habitação;

h) A altura da fachada máxima deverá ser de 6,5 metros para fogos habitacionais e de 7 metros para os restantes usos admitidos, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;

Aviso n.º 24171/2026/2

i) Na ausência de sistemas públicos de saneamento e abastecimento de água, deverão ser criados sistemas autónomos e fiáveis que garantam adequados níveis de serviço.

6 — A ampliação dos edifícios existentes é permitida até aos valores máximos estabelecidos nas alíneas a), b), c), d) e), f), g), e h) do número anterior, ou até ao valor adequado necessário para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade, ou ao cumprimento dos requisitos legais exigidos pela entidade licenciadora da atividade a exercer.

7 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 36.º a 40.º e das disposições aplicáveis a áreas abrangidas por regimes especiais, a regularização das construções existentes deve obedecer às seguintes condições:

a) Observar os parâmetros definidos no anterior n.º 5;

b) A título excecional, poderá ser dispensada a observância do disposto na alínea anterior, devendo, todavia, assegurar-se a verificação das condições de segurança de pessoas e bens e de saúde pública, desde que:

b1) As construções sejam anteriores a 10 de agosto de 1994, data da publicação do Plano Diretor Municipal de Setúbal.

b2) Seja subscrito, por técnico com formação adequada, termo de responsabilidade, sobre as condições de estabilidade e segurança das construções.

b3) Sejam cumpridos os requisitos mínimos atualmente estabelecidos na legislação aplicável, tendo nomeadamente em conta o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

8 — As edificações devem ser implantadas de modo nucleado evitando a dispersão da construção pelo espaço, salvo se tal não seja tecnicamente adequado ou possível.

9 — Em áreas de recarga de aquíferos, identificadas na EEM, deve promover-se a infiltração da água no solo e a manutenção das águas subterrâneas, privilegiando, sempre que possível, a permeabilidade dos logradouros e a utilização de materiais e técnicas de construção que fomentem a permeabilidade do solo.

CAPÍTULO V

Solo Urbano

Artigo 114.º

Identificação

1 — O solo urbano corresponde ao que está total, ou parcialmente urbanizado ou edificado.

2 — O solo urbano integra as seguintes categorias de espaços:

a) Espaços Centrais;

b) Espaços Habitacionais;

c) Espaços de Uso Especial;

d) Espaços de Atividades Económicas;

e) Espaços Verdes;

f) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

3 — As categorias e subcategorias do solo urbano encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

Aviso n.º 24171/2026/2

4 — No solo urbano são admitidas operações urbanísticas de alteração, ampliação, conservação, reconstrução e demolição dos edifícios existentes e a construção de novas edificações, obras de urbanização e ainda operações de loteamento urbano ou com impacto semelhante ou relevante.

5 — Nas áreas coincidentes com áreas de vegetação com interesse ecológico, nomeadamente as identificadas na EEM, a destruição do coberto vegetal deve ser evitada de modo a garantir a conservação dos serviços dos ecossistemas.

6 — Em áreas de recarga de aquíferos, identificadas na EEM, deve promover-se a infiltração da água no solo e a manutenção das águas subterrâneas, privilegiando, sempre que possível, a permeabilidade dos logradouros e a utilização de materiais e técnicas de construção que fomentem a permeabilidade do solo.

7 — As ações de construção, alteração, ampliação, conservação e reconstrução de edifícios existentes devem privilegiar soluções compatíveis com a EEM, de forma a contribuir para a manutenção dos serviços dos ecossistemas, salvaguardando o adequado enquadramento paisagístico.

8 — Nas áreas de ruas multifuncionais, identificadas na EEM, deve ser privilegiada a coexistência da mobilidade suave com o acesso local a veículos automóveis e outras atividades de recreio e lazer.

9 — As prescrições estabelecidas para as UOPG e SUOPG sobrepõem-se às prescrições constantes dos artigos seguintes relativos às categorias e subcategorias de espaço, podendo prever alterações aos regimes previstos neste capítulo.

SECÇÃO I

Espaços Centrais

Artigo 115.º

Identificação

1 — Os Espaços Centrais correspondem a áreas urbanas densas e multifuncionais, desempenhando funções de centralidade.

2 — Esta qualificação abrange igualmente os espaços de uso maioritariamente habitacional que podem vir a desenvolver outras funções a partir de reforço da oferta de atividades económicas e sociais, contribuindo para o desenvolvimento de novas centralidades.

3 — Os Espaços Centrais integram as seguintes subcategorias:

a) Espaços Centrais — Centro Histórico;

b) Espaços Centrais Consolidados;

c) Espaços Centrais a Consolidar.

4 — Os Espaços Centrais — Centro Histórico são constituídos na generalidade pelas áreas edificadas que na cidade de Setúbal estão compreendidas no interior dos limites do perímetro das muralhas erigidas nos séculos XIV e XVII, compreendendo ainda o Bairro Salgado e o núcleo histórico de Vila Nogueira de Azeitão.

5 — Os Espaços Centrais Consolidados constituem áreas multifuncionais estruturadas e infraestruturadas.

6 — Os Espaços Centrais — a Consolidar constituem áreas multifuncionais com necessidades de estruturação e colmatação da malha urbana e eventual reforço de infraestruturação.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 116.º

Regime geral de usos

1 — Nos Espaços Centrais são admitidos os usos de habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos e indústria compatível com o uso habitacional.

2 — Nos Espaços Centrais admite-se a coexistência entre os vários usos urbanos mencionados no número anterior desde que sejam devidamente asseguradas as condições adequadas ao nível da segurança de pessoas e bens e à qualidade ambiental, no que concerne a ruído, vibrações e produção de efluentes líquidos e gasosos.

3 — Em edifícios com utilizações multifuncionais, devem ser garantidos, sempre que possível, acessos independentes para os usos habitacionais distintos dos acessos aos restantes usos.

4 — É admitida a utilização da totalidade de um edifício para os usos de comércio, equipamentos, serviços, turismo e indústria compatível.

5 — Não é admitida a construção ou instalação de estabelecimentos comerciais ou de serviços de tipologia *stand alone*, ou seja, a construção de edifícios que transmitam uma imagem característica de marca ou que se revele descontextualizada da imagem urbana da envolvente.

Artigo 117.º

Regime de usos nos Espaços Centrais — Centro Histórico

1 — Nos Espaços Centrais — Centro Histórico qualquer alteração ao uso original do edifício fica dependente da sua compatibilidade com a conservação das características morfológicas do edifício, assim como do carácter, estrutura urbana e ambiental do núcleo histórico.

2 — Nos Espaços Centrais — Centro Histórico deve ser garantido um mínimo de 50 % do número de unidades/frações afetas a habitação permanente, nos termos da regulamentação municipal que desenvolve este desiderato.

3 — Quando a Câmara Municipal de Setúbal entenda que determinada intervenção nos Espaços Centrais — Centro Histórico, destinada a comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva e indústria compatível, possa ter impacto urbanístico significativo na zona onde se insere, pode:

a) Exigir que os respetivos projetos sejam acompanhados por estudos técnicos específicos que permitam avaliar esse impacto, nomeadamente no que respeita a matérias de ruído, poluição do ar, tráfego e estacionamento;

b) Promover estudos que entenda convenientes para avaliar as consequências urbanísticas e sociais das ocupações pretendidas.

4 — Na situação referida no número anterior as conclusões dos referidos estudos podem fundamentar a aceitação, ou a rejeição da operação urbanística, ou determinar condicionamentos específicos no controlo prévio aplicável.

Artigo 118.º

Edificabilidade nos Espaços Centrais — Centro Histórico

1 — As intervenções nos Espaços Centrais — Centro Histórico devem assegurar:

a) Os alinhamentos existentes que definem as ruas e as praças, salvo se existir plano ou projeto aprovado que, em situações particulares, defina novos alinhamentos;

b) A integração dos edifícios no tecido urbano construído na frente de rua, ou na área imediata onde se insiram, através das características de altura e métrica da fachada, morfologia e tipologia de ocupação.

Aviso n.º 24171/2026/2

2 — Os edifícios existentes devem ser mantidos e preservados nas suas principais características arquitetónicas, tipológicas e morfológicas, admitindo-se obras de alteração ou ampliação que respeitem os parâmetros definidos no presente artigo e de acordo com as seguintes prescrições:

a) Assegurar uma intervenção integral de reabilitação do edifício, garantindo as adequadas condições de estabilidade do edifício, devendo, caso necessário e, após a conveniente avaliação técnica, proceder-se ao reforço estrutural do mesmo e salvaguardar que não seja afetada a estabilidade dos edifícios confinantes;

b) Dispensar obras de recuperação e restauro de todo o edifício quando a intervenção se destine a dotar o edifício de instalação sanitária e/ou cozinha, ou a adaptar o piso térreo para outros usos, desde que seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos e não seja afetada a estabilidade dos edifícios confinantes.

3 — São admitidas as seguintes intervenções em edifícios existentes:

a) Demolição ou alteração do interior com conservação das fachadas confinantes com arruamentos ou com espaço público e de elementos estruturais, tipológicos ou decorativos cujo valor seja reconhecido;

b) Demolição de fachadas confinantes com o interior da parcela ou lote, mediante despacho fundamentado, nos seguintes casos:

b1) Não alinhamento com o plano tardoz;

b2) Degradação acentuada comprovada por vistoria municipal;

b3) Desvirtuamento manifesto da traça original.

4 — Nas intervenções em edifícios existentes devem ser consideradas as seguintes prescrições no que respeita às coberturas:

a) Sempre que possível devem ser mantidos os telhados existentes, característicos da tipologia edificatória onde se inserem, privilegiando intervenções de conservação, restauro, reparação ou consolidação dos seus elementos quer estruturais, quer de revestimento;

b) Admite-se o aproveitamento do vão da cobertura em sótão desde que mantidas as características gerais e a geometria da cobertura original, sendo nestes casos admissível o recurso a trapeiras para iluminação e ventilação, desde que devidamente integradas e sempre que não desvirtuem a imagem do edifício;

c) Nos casos em que é admitido aumento da altura da fachada, não é permitida a construção de pisos recuados ou de pisos amansardados, a menos que esta seja a solução dominante na frente onde o edifício se insere e desde que não desvirtue a sua imagem;

d) Não é permitida a alteração da cobertura existente para criação de terraços, exceto em casos devidamente fundamentados e apenas nas águas não confinantes com as fachadas principais e desde que não seja visível da via pública.

5 — A altura máxima da fachada é definida pela média das alturas das fachadas dos edifícios existentes, excluindo o próprio, localizados no troço do mesmo arruamento, entre duas transversais, até ao máximo de 10 metros de altura de fachada.

6 — Excetuam-se do estabelecido no número anterior, as operações urbanísticas localizadas na cidade de Setúbal, na frente urbana sul da Avenida dos Combatentes, que confinem diretamente com este arruamento, aplicando-se o disposto na alínea b), do n.º 1 do Artigo 120.º

7 — Sem prejuízo do cumprimento do disposto no número anterior, a edificação na frente urbana nela referida fica ainda sujeita à prévia elaboração e aprovação de estudo de definição da altura de fachadas.

Aviso n.º 24171/2026/2

8 — A profundidade das empenas deve assegurar as condições de exposição, de insolação e de ventilação dos espaços habitáveis próprios e dos edifícios confinantes.

9 — Nas obras em edifícios existentes a Câmara Municipal pode, por razões estéticas ou de valor cultural, determinar a obrigatoriedade de preservação dos principais elementos decorativos e arquitetónicos.

10 — *[Revogado.]*

11 — Caso um edifício venha a ruir por ausência de execução de obras de conservação legalmente estabelecidas, a Câmara Municipal pode impor a respetiva reconstrução integral, face ao valor histórico e características arquitetónicas da preexistência.

12 — Nas intervenções não é permitida a destruição de áreas ajardinadas ou arborizadas nem a demolição de elementos edificados com interesse ambiental, paisagístico ou patrimonial.

13 — São aplicáveis os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos neste regulamento.

14 — Nas operações de loteamento urbano e nas operações com impacte revelante ou semelhante aplica-se o regime de cedências e compensações estabelecido neste regulamento.

15 — São permitidas novas construções quando estas se destinem a substituir os edifícios a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 119.º ou visem a ocupação de prédios urbanos não edificados, ou ainda as obras de ampliação de edifícios existentes, desde que estabeleçam uma relação adequada e integrada com a edificação envolvente e assegurem o cumprimento do disposto nos números 1 e 4 deste artigo.

16 — Sempre que a Câmara Municipal entenda, por razões estéticas, funcionais ou de segurança, pode impor-se o alinhamento dos pisos, cornijas, beirados, platibandas ou outros elementos arquitetónicos, com os edifícios confinantes.

17 — Em situações de gaveto, a altura máxima da fachada admitida na rua principal, pode ser prolongada para a rua adjacente segundo a menor das seguintes distâncias: a profundidade do edifício ou uma vez e meia a largura da rua adjacente, devendo garantir a transição para a média da altura das fachadas dessa rua.

18 — A distância referida no número anterior é determinada a partir do prolongamento do alinhamento dos edifícios da rua principal.

Artigo 119.º

Obras de demolição nos Espaços Centrais — Centro Histórico

1 — A demolição de edifícios existentes, nos Espaços Centrais — Centro Histórico, apenas é admitida na sequência de deferimento em procedimento de controlo prévio de operação urbanística para o mesmo local, nos seguintes casos:

a) Ruína eminente do edifício existente, quando esteja em risco a segurança de pessoas e bens, comprovada por vistoria municipal;

b) O edifício apresente falta de qualidade formal ou construtiva, não represente valor patrimonial histórico ou de acompanhamento e seja manifestamente dissonante no conjunto urbano envolvente, comprovada por vistoria municipal.

2 — A demolição de anexos existentes, construídos em logradouros, não carece de deferimento prévio de operação urbanística para o mesmo local.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 120.º

Edificabilidade nos Espaços Centrais Consolidados e Espaços Centrais a Consolidar

1 — A edificabilidade permitida nos Espaços Centrais Consolidados resulta da aplicação e verificação cumulativa das seguintes condições:

a) Devem ser mantidos os alinhamentos existentes marginais aos arruamentos;

b) Sem prejuízo dos parâmetros definidos no quadro inserido no n.º 3 adiante, a altura da fachada não pode exceder a altura da fachada do edifício mais alto, que se verificar na frente edificada do mesmo lado do arruamento, em ambos os lados do arruamento, entre duas transversais, ou no quarteirão onde a operação urbanística se insere, optando-se por aquela que permita a melhor integração urbanística.

c) Na impossibilidade de tomar como referência o contexto urbano descrito na alínea anterior, devem ser consideradas para este efeito, as frentes edificadas contíguas à parcela onde a operação urbanística se insere.

2 — A profundidade das empenas deve assegurar as condições de exposição, de insolação e de ventilação dos espaços habitáveis próprios e dos edifícios confinantes.

3 — Nos Espaços Centrais Consolidados e Espaços Centrais a Consolidar aplicam-se os seguintes parâmetros de edificabilidade:

Parâmetros aplicáveis — Subcategorias de espaço	Valor máximo da altura da fachada	Índice de impermeabilização máximo	Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante Iu
Espaços Centrais Consolidados	28 m	70 %	–
Espaços Centrais a Consolidar	28 m	70 %	1,5

4 — Nas parcelas integradas nos Espaços Centrais, cujo novo aproveitamento permita a implantação e o prolongamento da edificação no seu interior, para além da faixa marginal ao arruamento com que confinam, ficam sujeitas ao cumprimento do índice de utilização máximo previsto no quadro do número anterior, para os Espaços Centrais a Consolidar.

5 — Pode ser aceite a majoração da área de construção resultante da aplicação do índice de utilização máximo, definido pelo presente artigo, até ao limite de 20 %, desde que a respetiva área se destine exclusivamente à construção de varandas cobertas por pisos superiores e/ou de espaços exteriores cobertos contíguos a edificações principais, cuja fundamentação seja justificada no projeto e assente na melhoria da integração urbanística ou no benefício estético ou funcional do edifício, estando sujeita, a respetiva área, a condição de não encerramento a levar a inscrição no registo predial.

6 — Aplicam-se as exceções previstas em regulamento municipal relativas ao índice máximo de impermeabilização.

7 — É permitida a construção de caves, quando tecnicamente possível e não esteja em causa risco decorrente de cheias ou de inundações.

8 — São aplicáveis os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos no presente regulamento.

9 — Nas operações de loteamento urbano e nas operações urbanísticas de edificação com impacte considerado relevante ou semelhante a loteamento aplica-se o regime de cedências e compensações estabelecido no presente regulamento.

Aviso n.º 24171/2026/2

SECÇÃO II

Espaços Habitacionais

Artigo 121.º

Identificação

1 — Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso dominante.

2 — Os Espaços Habitacionais de acordo com a morfologia urbana, densidade construtiva, tipologia predominante e necessidades ao nível da reestruturação urbana e da infraestruturação, admitindo-se parâmetros de edificabilidade distintos consoante as especificidades territoriais, dividem-se em seis subcategorias:

a) Espaços Habitacionais — Centro Histórico;

b) Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I;

c) Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo I;

d) Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo II;

e) Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo II;

f) Espaços a Reestruturar.

3 — Os Espaços Habitacionais — Centro Histórico abrangem áreas com morfologias urbanas e elementos patrimoniais a preservar, nomeadamente as áreas compreendidas no interior dos limites do perímetro das muralhas erigidas nos séculos XIV e XVII e os núcleos históricos de Vila Fresca de Azeitão, Aldeia Rica, Aldeia de Irmãos e Oleiros de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

4 — Os Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I constituem áreas de média ou baixa densidade urbana, apresentando morfologias variáveis, cuja tipologia dos edifícios é maioritariamente isolada ou em banda, até três pisos.

5 — Os Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo I correspondem a áreas nas quais se verificam necessidades ao nível da colmatação da malha urbana e eventual reforço de infraestruturação, na qual as ocupações devem adotar a tipologia e morfologia dominante da envolvente qualificada como Espaços Habitacionais — Tipo I.

6 — Os Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo II correspondem a áreas predominantemente habitacionais, ocupadas por edifícios plurifamiliares, superiores a três pisos, que apresentam grande densidade urbana, e cuja morfologia urbana predominante é a banda e o quarteirão.

7 — Os Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo II correspondem a áreas com necessidades ao nível da colmatação da malha urbana e eventual reforço de infraestruturação, na qual as ocupações devem adotar a tipologia e morfologia dominante da envolvente qualificada como Espaços Habitacionais — Tipo II.

8 — Os Espaços a Reestruturar são áreas com necessidade de reestruturação urbana, nomeadamente ao nível da morfologia urbana, dos usos, do espaço público e da rede de infraestruturas, implicando a alteração da estrutura fundiária.

9 — Os Espaços a Reestruturar abrangem o Bairro das Azinhagas do Maltalhado, Bairro da Liberdade, Bairros Dias, Moinho do Frade e Monarquina, Vale de Cerejeiras e parte do Bairro Santos Nicolau.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 122.º

Usos

1 — O uso dominante dos Espaços Habitacionais é a habitação.

2 — Consideram-se usos complementares os de comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e indústria desde que compatíveis com a função habitacional dominante, no que concerne a ruído, vibrações e produção de efluentes líquidos e gasosos.

3 — Em operações de loteamento são admitidos usos complementares ao uso habitacional.

4 — Nos Espaços Habitacionais — Centro Histórico, a alteração ao uso original do edifício fica condicionada à demonstração da compatibilidade do novo uso com a conservação do carácter, estrutura urbana e ambiental do núcleo histórico.

5 — Nos Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I e nos Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo I, a admissibilidade dos usos complementares mencionados no n.º 2 pressupõe a respetiva instalação, em alternativa:

a) Em edifícios exclusivamente afetos ao mesmo uso;

b) No piso térreo dos edifícios habitacionais.

6 — Nos Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo II e nos Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo II, a admissibilidade dos usos complementares mencionados no n.º 2 pressupõe a respetiva implementação, alternativamente:

a) Em edifícios exclusivamente afetos ao mesmo uso;

b) No piso térreo e no 1.º piso dos edifícios habitacionais.

7 — Nos Espaços a Reestruturar, para além da função habitacional, ocorrem outros usos e atividades que conferem aos espaços sentido de diversidade que é, igualmente, verificada ao nível da tipologia do edificado e da densidade construtiva.

8 — Nos espaços a reestruturar, aplicam-se as disposições constantes dos números 5 e 6 do presente artigo de acordo com a seguinte correspondência:

a) Bairro das Azinhagas do Maltalhado — Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo II;

b) Bairro da Liberdade — Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I;

c) Bairros Dias, Moinho do Frade e Monarquina — Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo II;

d) Vale de Cerejeiras — Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo II;

e) Bairro Santos Nicolau — Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo II.

9 — Quando coexista mais do que um uso no mesmo edifício habitacional, sempre que possível, deve ser garantido o acesso independente do uso habitacional.

Artigo 123.º

Regime de edificabilidade

1 — Nos Espaços Habitacionais — Centro Histórico aplica-se o disposto nos Artigo 117.º e Artigo 118.º do presente capítulo para os Espaços Centrais — Centro Histórico.

2 — Nos Espaços Habitacionais — Centro Histórico não é admitida a construção ou instalação de estabelecimentos comerciais ou de serviços de tipologia *stand alone*, ou seja, a construção de edifícios que transmitam uma imagem característica de marca ou que se revele descontextualizada da imagem urbana da envolvente.

Aviso n.º 24171/2026/2

3 — Nas operações urbanísticas nos Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I aplicam-se as seguintes prescrições:

a) Devem ser garantidos os afastamentos da frente do lote e que definam o alinhamento predominante das edificações existentes na frente de rua;

b) Em edificações isoladas, os afastamentos laterais aos limites dos lotes, salvo nas situações existentes, não podem ser inferiores a 3 m e a altura máxima dos edifícios não podem ultrapassar um plano de 45.º definido a partir dos edifícios envolventes.

4 — Nos Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I e nos Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo I, a altura da fachada é estabelecida de acordo com as seguintes prescrições:

a) A média da altura da fachada que se verifique na área envolvente com a mesma subcategoria;

b) Não pode ser excedida a altura da fachada do edifício mais alto, que se verificar na frente edificada do mesmo lado do arruamento, em ambos os lados do arruamento, entre duas transversais, ou no quarteirão onde a operação urbanística se insere, optando-se por aquela que permita a melhor integração urbanística.

5 — As operações urbanísticas nos Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo I devem adotar a tipologia existente nas áreas envolventes ou imediatamente confinantes, designadamente os Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I.

6 — Nas operações urbanísticas nos Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo II aplicam-se as seguintes prescrições:

a) Devem ser mantidos os alinhamentos existentes marginais aos arruamentos;

b) Sem prejuízo dos parâmetros definidos no quadro inserido no n.º 8, a altura da fachada não pode exceder a altura da fachada do edifício mais alto, que se verificar na frente edificada do mesmo lado do arruamento, em ambos os lados do arruamento, entre duas transversais, ou no quarteirão onde a operação urbanística se insere, optando-se por aquela que permita a melhor integração urbanística.

c) Na impossibilidade de tomar como referência o contexto urbano descrito na alínea anterior, devem ser consideradas para este efeito, as frentes edificadas contíguas à parcela onde a operação urbanística se insere.

d) A profundidade das empenas deve assegurar as condições de exposição, de insolação e de ventilação dos espaços habitáveis próprios e dos edifícios confinantes.

7 — As operações urbanísticas nos Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo II devem adotar a tipologia existente nas áreas onde se inserem ou imediatamente confinantes, designadamente os Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo II e as prescrições a eles aplicáveis constantes do número anterior.

8 — Nos Espaços Habitacionais aplicam-se os seguintes parâmetros na realização de operações urbanísticas:

Parâmetros aplicáveis — Subcategorias	Valor máximo da altura da fachada (m)	Índice de impermeabilização máximo Iimp (%)	Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante Iu
Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I	12,5 m	70 %	–
Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo I			0,5
Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo II	28 m	70 %	–
Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo II			1,5

Aviso n.º 24171/2026/2

9 — Nas parcelas integradas nos Espaços Habitacionais Consolidados — Tipo I e Tipo II, cujo novo aproveitamento permita a implantação e o prolongamento da edificação no seu interior, para além da faixa marginal ao arruamento com que confinam, ficam sujeitas ao cumprimento do índice de utilização máximo previsto no quadro do número anterior para os Espaços Habitacionais a Consolidar — Tipo I e Tipo II, respetivamente.

10 — *[Revogado.]*

11 — Pode ser aceite a majoração da área de construção resultante da aplicação do índice de utilização máximo, definido pelo presente artigo, até ao limite de 20 %, desde que a respetiva área se destine exclusivamente à construção de varandas cobertas por pisos superiores e/ou de espaços exteriores cobertos contíguos a edificações principais cuja fundamentação seja justificada no projeto e assente na melhoria da integração urbanística ou no benefício estético ou funcional do edifício, estando sujeita, a respetiva área, a condição de não encerramento a levar a inscrição no registo predial.

12 — Aplicam-se as exceções previstas em regulamento municipal relativas ao índice máximo de impermeabilização.

13 — Nos Espaços a Reestruturar, aplicam-se as disposições constantes deste artigo seguindo a correspondência estabelecida pelo n.º 8 do artigo anterior.

14 — As ações de reestruturação urbana a materializar nos Espaços a Reestruturar são as definidas nas respetivas SUOPG.

15 — É permitida a construção de caves, quando tecnicamente possível e não esteja em causa risco decorrente de cheias ou de inundações.

16 — São aplicáveis os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos no presente regulamento.

17 — Nas operações de loteamento urbano e nas operações urbanísticas de edificação com impacte considerado relevante ou semelhante a loteamento aplica-se o regime de cedências e compensações estabelecido no presente regulamento.

SECÇÃO III

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 124.º

Identificação

1 — Os Espaços de Atividades Económicas correspondem às áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços.

2 — Os Espaços de Atividades Económicas subdividem-se nas seguintes subcategorias de acordo com o respetivo uso dominante e grau de consolidação:

a) Espaços de Atividades Industriais Consolidados;

b) Espaços de Atividades Industriais a Consolidar;

c) Espaços de Terciário Consolidados;

d) Espaços de Terciário a Consolidar;

e) Espaços de Atividades Portuárias.

Aviso n.º 24171/2026/2

3 — Os Espaços de Atividades Industriais Consolidados correspondem a áreas especialmente vocacionadas para acolhimento de atividades industriais, de acordo com a regulamentação aplicável, logística, armazenagem e operações de gestão de resíduos, sendo, ainda, compatíveis com comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros e equipamentos.

4 — Os Espaços de Atividades Industriais a Consolidar são espaços com as características definidas pelo número anterior que carecem de um reforço ao nível das infraestruturas urbanas e correspondente articulação com o território envolvente.

5 — Os Espaços de Terciário Consolidados correspondem a áreas especialmente vocacionadas para atividades de comércio e serviços, logística, armazenagem, turismo, equipamentos e indústria compatível com os usos anteriores nos termos da legislação específica aplicável.

6 — Os Espaços de Terciário a Consolidar são espaços com as características definidas pelo número anterior que carecem de um reforço ao nível das infraestruturas urbanas e correspondente articulação com o território envolvente.

7 — Os Espaços de Atividades Portuárias, integrados na área sob jurisdição portuária, são espaços que se revestem de grande especificidade pela necessidade de contacto direto com o plano de água e de utilização de infraestruturas portuárias para a movimentação de cargas por via marítima, englobando ainda outras atividades logísticas e económicas conexas com a gestão portuária e com as atividades náuticas, nomeadamente a reparação e manutenção de embarcações.

Artigo 125.º

Usos

1 — Sem prejuízo dos usos preexistentes, nos Espaços de Atividades Industriais Consolidados e nos Espaços de Atividades Industriais a Consolidar admitem-se os seguintes usos, nas percentagens indicadas aplicáveis à área total de construção admitida:

a) Todas as tipologias de estabelecimentos industriais, logística, instalações destinadas a operações de gestão de resíduos e armazenagens: ≥ 70 %;

b) Serviços, comércio, estabelecimentos hoteleiros e equipamentos: ≤ 30 %.

2 — Sem prejuízo dos usos preexistentes, nos Espaços de Terciário Consolidados e nos Espaços de Terciário a Consolidar admitem-se os seguintes usos, nas percentagens indicadas aplicáveis à área total de construção admitida:

a) Comércio, serviços, armazenagem, logística e Indústria compatível com os referidos usos: ≥ 70 %;

b) Equipamentos e turismo: ≤ 30 %.

3 — Os Espaços de Atividades Portuárias constituem uma reserva de espaço para a instalação de atividades portuárias relacionadas com o desenvolvimento e com a expansão comercial do Porto de Setúbal, admitindo-se nestes espaços os usos conexos com as atividades portuárias, nas suas diversas vertentes nomeadamente comercial, de serviços, equipamentos, turismo e reparação e manutenção de embarcações, devendo estes usos ser devidamente fundamentados como atividades de apoio ao desenvolvimento da atividade portuária.

Artigo 126.º

Regime de edificabilidade

1 — Nos projetos a desenvolver nos Espaços de Atividades Económicas, deve ser garantida a salvaguarda dos valores ambientais em presença, identificados na EEM, em especial em áreas de elevada sensibilidade ambiental e ecológica, e nos termos legais aplicáveis.

Aviso n.º 24171/2026/2

2 — Nos Espaços de Atividades Económicas aplicam-se os seguintes parâmetros na realização de operações urbanísticas:

Parâmetros aplicáveis — Indicadores urbanísticos	Valor máximo da altura da fachada (m)	Índice de impermeabilização máximo Iimp (%)	Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante Iu
Espaços de Atividades Industriais Consolidados	11 m	80 %	–
Espaços de Atividades Industriais a Consolidar	11 m	80 %	0,5
Parques Industriais em Espaços de Atividades Industriais	11 m	80 %	0,6
Espaços de Terciário Consolidados	11 m	80 %	–
Espaços de Terciário a Consolidar	11 m	80 %	0,5
Espaços de Atividades Portuárias	11 m	–	–

3 — Em lotes ou parcelas preexistentes, verificando-se a impossibilidade de cumprimento do índice de impermeabilização definido no número anterior deve ser garantida uma faixa permeável e arborizada na frente da parcela objeto de operação urbanística.

4 — Excecionam-se da limitação fixada no quadro inserido no n.º 2, para a altura máxima da fachada, os silos e depósitos de água, bem como, instalações com exigências técnicas específicas ao nível dos processos de transformação e produção, devendo estes últimos, ser devidamente fundamentados.

5 — Pode ser aceite a majoração da área de construção resultante da aplicação do índice de utilização máximo, definido pelo presente artigo, até ao limite de 20 %, desde que a respetiva área se destine exclusivamente à construção de varandas cobertas por pisos superiores e/ou de espaços exteriores cobertos contíguos a edificações principais, cuja fundamentação seja justificada no projeto e assente na melhoria da integração urbanística ou no benefício estético ou funcional do edifício, estando sujeita, a respetiva área, a condição de não encerramento a levar a inscrição no registo predial.

6 — A altura total máxima de qualquer corpo de edifício não pode ultrapassar, quando isolado, um plano de 45.º definido a partir de qualquer dos limites do lote sendo o afastamento das edificações ao limite do lote confinante com o arruamento igual ou superior a 10 metros, admitindo-se o não cumprimento do disposto no presente número nas seguintes situações:

a) Nos Espaços de Atividades Portuárias;

b) Em casos excecionais, que se encontrem tecnicamente justificados, estando sujeitos à avaliação dos serviços camarários competentes, excluindo-se das exceções contempladas as situações em que o lote confine diretamente com outras classes de espaços que permitam o uso habitacional.

7 — Nos espaços industriais podem ser criados parques industriais nos termos da legislação em vigor.

8 — Para além do disposto nos números anteriores, as operações urbanísticas e as atividades a desenvolver nos parques industriais devem observar o disposto nos regulamentos específicos de instalação, aprovados nos termos da legislação em vigor, designadamente, em matéria de prevenção e proteção dos valores ambientais das áreas de gestão de emergências.

9 — Em situações em que, consoante a natureza da atividade, possam ocorrer contaminações que ponham em risco os valores ecológicos circundantes, o índice de impermeabilização deve ser de 1 e, complementarmente, devem ser utilizados os dispositivos necessários para reduzir os impactes da poluição.

10 — Atendendo à especificidade nos Espaços de Atividades Portuárias são admitidas obras de construção, reconstrução ou ampliação quando:

a) A obra vise a melhoria das infraestruturas portuárias;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) O uso seja conexo com a atividade portuária, mediante fundamentação do uso e da área de construção dos pontos de vista técnico e económico, a validar pela autoridade competente em matéria de administração portuária, como a necessária para o exercício das funções a desenvolver.

11 — As obras de requalificação, ampliação ou construção de infraestruturas portuárias bem como quaisquer outras estruturas a implantar em área do domínio público marítimo estão sujeitas a parecer prévio da Capitania do Porto e ainda a parecer ou aprovação da APSS nas respetivas áreas de jurisdição.

SECÇÃO IV

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 127.º

Identificação

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e a existência de equipamentos e infraestruturas.

Artigo 128.º

Objetivos e Usos

1 — Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade Consolidados pretende-se salvaguardar uma matriz de ocupação de menor densidade urbana, assente no uso habitacional e privilegiando a tipologia de moradias isoladas ou geminadas, com uma estrutura fundiária de dimensão e morfologia variadas.

2 — Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade a Consolidar, pretende-se a colmatação da malha urbana assente no uso habitacional e privilegiando a tipologia de moradias isoladas ou geminadas, com uma estrutura fundiária de dimensão e morfologia variadas e a resolução de eventuais necessidades ao nível da infraestruturação e de enquadramento urbano com a envolvente.

3 — Nestas áreas pretende-se garantir a manutenção da agricultura periurbana e uma maior permeabilidade dos solos.

4 — O uso dominante dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade é a habitação.

5 — Consideram-se usos complementares os de comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e indústria desde que compatíveis com a função habitacional dominante, no que concerne a ruído, vibrações e produção de efluentes líquidos e gasosos.

6 — Em operações de loteamento devem ser admitidos usos complementares ao uso habitacional.

7 — A infraestruturação a prever nestes espaços deverá recorrer a soluções apropriadas à respetiva localização e características de ocupação.

Artigo 129.º

Regime de Edificabilidade

1 — Nas operações urbanísticas nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade aplicam-se as seguintes prescrições:

a) Devem ser garantidos os afastamentos da frente do lote e que definam o alinhamento predominante das edificações existentes na frente de rua;

b) Em edificações isoladas, os afastamentos laterais aos limites dos lotes, salvo nas situações existentes, não podem ser inferiores a 3 m e a altura máxima dos edifícios não podem ultrapassar um plano de 45.º definido a partir dos edifícios envolventes;

Aviso n.º 24171/2026/2

c) Admite-se o não cumprimento do disposto na alínea anterior, relativamente à altura máxima dos edifícios, em casos excecionais que se encontrem tecnicamente justificados, estado sujeitos à avaliação dos serviços camarários competentes.

2 — A edificabilidade admitida resulta do cumprimento cumulativo das seguintes condições:

Parâmetros aplicáveis — Subcategorias e usos	Valor máximo da altura da fachada (m)	Índice de impermeabilização máximo Iimp (%)	Área mínima de lote ou parcela (m²)	Índice de utilização máximo Iu
Uso habitacional nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade Consolidados e a Consolidar	6,5	45 %	500	0,3
Usos de comércio, serviços, equipamentos, turismo e indústria compatível nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade Consolidados e a Consolidar	7	60 %	500	0,35

3 — Pode ser aceite a majoração da área de construção resultante da aplicação do índice de utilização máximo, definido pelo presente artigo, até ao limite de 20 %, desde que a respetiva área se destine exclusivamente à construção de varandas cobertas por pisos superiores e/ou de espaços exteriores cobertos contíguos a edificações principais, cuja fundamentação seja justificada no projeto e assente na melhoria da integração urbanística ou no benefício estético ou funcional do edifício, estando sujeita, a respetiva área, a condição de não encerramento a levar a inscrição no registo predial.

4 — A Câmara Municipal poderá admitir, excecionalmente, que as operações urbanísticas relacionadas com a implantação de equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada, ultrapassem os parâmetros urbanísticos fixados no número anterior, desde que:

a) Se justifique a necessidade de cumprimento de normas, ou legislação específica, aplicáveis aos usos previstos;

b) Seja garantido o tipo e número de lugares de estacionamento adequados aos usos previstos de acordo com a legislação ou normativa específica aplicável.

5 — Nos prédios que à data da entrada em vigor do presente PDMS tenham uma área inferior a 500 Sm², admite-se, excecionalmente, uma área de construção (Ac) máxima de 150 m² desde que não seja comprometida a respetiva integração arquitetónica e paisagística no local.

6 — As ações de construção, alteração, ampliação, conservação e reconstrução de edifícios existentes devem privilegiar soluções compatíveis com a EEM, de forma a contribuir para a manutenção dos serviços dos ecossistemas, salvaguardando o adequado enquadramento paisagístico.

7 — Não são permitidas ações de edificação e impermeabilização nas áreas coincidentes com as bacias de retenção, propostas no âmbito da EEM, exceto quando se comprove a respetiva compatibilidade através da elaboração de estudos técnicos específicos.

SECÇÃO V

Espaços de Uso Especial

Artigo 130.º

Identificação

1 — Os Espaços de Uso Especial correspondem a áreas destinadas a determinado uso específico e subdividem-se nas seguintes subcategorias de acordo com o respetivo uso dominante e grau de consolidação:

a) Espaços de Equipamentos Consolidados;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) Espaços de Equipamentos a Consolidar;

c) Espaços de Infraestruturas Estruturantes;

d) Espaços Turísticos Consolidados;

e) Espaços Turísticos a Consolidar.

2 — Os Espaços de Equipamentos Consolidados são vocacionados para o uso de equipamentos em tecido urbano consolidado.

3 — Os Espaços de Equipamentos a Consolidar são vocacionadas para o uso de equipamentos com eventuais necessidades em matéria de reforço de infraestruturas e enquadramento urbanístico.

4 — Os Espaços de Infraestruturas Estruturantes são afetos a instalações das redes de infraestruturas.

5 — Os Espaços Turísticos Consolidados são vocacionados para o uso de turismo.

6 — Os Espaços Turísticos a Consolidar são vocacionados para o uso de turismo com eventuais necessidades em matéria de reforço de infraestruturas e enquadramento urbanístico.

Artigo 131.º

Usos

1 — Nos Espaços de Equipamentos Consolidados e nos Espaços de Equipamentos a Consolidar, admitem-se atividades de utilização coletiva de serviço público, de natureza pública ou privada, nomeadamente nas áreas de saúde, apoio social, desporto, cultura, lazer, proteção civil, segurança, ensino e culto.

2 — Nos Espaços de Infraestruturas Estruturantes são admitidos os usos relativos a infraestruturas de serviço público, nomeadamente, infraestruturas de transporte, saneamento, abastecimento de água, energia elétrica, gás e telecomunicações.

3 — Nos Espaços Turísticos Consolidados e nos Espaços Turísticos a Consolidar o uso dominante é o turismo na componente de alojamento ou de animação turística.

4 — Nos Espaços Turísticos Consolidados e nos Espaços Turísticos a Consolidar admitem-se os usos complementares de comércio, serviços, equipamentos, habitação e pequena indústria desde que compatíveis e sirvam diretamente o uso dominante.

Artigo 132.º

Edificabilidade

1 — Nos Espaços de Equipamentos Consolidados e nos Espaços de Equipamentos a Consolidar e nos Espaços de Infraestruturas Estruturantes, a edificabilidade para fins de serviço público deve atender à adequada integração arquitetónica e paisagística da área urbana envolvente respeitando as disposições do presente regulamento, no que concerne ao cumprimento do interesse público geral da intervenção em causa.

2 — Nas intervenções de natureza privada nos Espaços Turísticos Consolidados e Espaços Turísticos a Consolidar deve ser assegurada a adequada integração arquitetónica e paisagística na área urbana envolvente.

3 — Aplicam-se os seguintes parâmetros na realização de operações urbanísticas de natureza privada, sem reconhecimento de utilidade pública, nos Espaços de Equipamentos Consolidados,

Aviso n.º 24171/2026/2

Espaços de Equipamentos a Consolidar e ainda Espaços Turísticos Consolidados e Espaços Turísticos a Consolidar:

Parâmetros aplicáveis — Subcategorias de espaço	Valor máximo da altura da fachada (m)	Índice de impermeabilização máximo	Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante Iu
Espaços de Equipamentos Consolidados	9 m	70 %	-
Espaços de Equipamentos a Consolidar			0,5
Espaços Turísticos Consolidados	12 m	70 %	-
Espaços Turísticos a Consolidar			0,5

4 — Pode ser aceite a majoração da área de construção resultante da aplicação do índice de utilização máximo, definido pelo presente artigo, até ao limite de 20 %, desde que a respetiva área se destine exclusivamente à construção de varandas cobertas por pisos superiores e/ou de espaços exteriores cobertos contíguos a edificações principais, cuja fundamentação seja justificada no projeto e assente na melhoria da integração urbanística ou no benefício estético ou funcional do edifício, estando sujeita, a respetiva área, a condição de não encerramento a levar a inscrição no registo predial.

5 — Aplicam-se as exceções previstas em regulamento municipal relativas ao índice máximo de impermeabilização.

6 — É permitida a construção de caves, quando tecnicamente possível e não esteja em causa risco decorrente de cheias ou de inundações.

7 — São aplicáveis os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos no presente regulamento.

8 — Nas operações de loteamento urbano e nas operações urbanísticas de edificação com impacte considerado relevante ou semelhante a loteamento, que abranjam Espaços Turísticos Consolidados e Espaços Turísticos a Consolidar, aplica-se o regime de cedências e compensações estabelecido no presente regulamento.

Secção VI

Espaços Verdes

Artigo 133.º

Identificação

Os Espaços Verdes, que compreendem as subcategorias Espaços Verdes de Recreio e Lazer e Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento, correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 134.º

Objetivos

1 — Os Espaços Verdes visam assegurar a continuidade dos corredores ecológicos no solo urbano e a correspondente manutenção das funções ecológicas.

2 — Os Espaços Verdes de Recreio e Lazer, constituem áreas de fruição pública e destinam-se à prática de atividades ao ar livre, bem como, atividades de recreio, lazer, desporto e cultura.

3 — Os Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento destinam-se à proteção dos recursos naturais e de enquadramento a infraestruturas.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 135.º

Usos e regime de edificabilidade dos espaços verdes de recreio e lazer

1 — Nos Espaços Verdes de Recreio e Lazer é interdita a construção, com exceção de edificações destinadas ao apoio à preservação, manutenção e animação destas áreas, nos termos previstos no n.º 5 que segue.

2 — Admitem-se os seguintes usos:

a) A título dominante as atividades de recreio e lazer;

b) A título complementar: equipamentos de carácter lúdico e comércio associados ao usufruto do espaço verde de recreio e lazer.

3 — Nos Espaços Verdes de Recreio e Lazer é admissível a implementação de usos e ações produtivas e ativas, nomeadamente hortas urbanas, atenta a função social, pedagógica e de recreio que representam.

4 — É admitida a construção de bolsas de estacionamento de apoio às áreas verdes de recreio e lazer, devendo salvaguardar-se os valores naturais em presença e os riscos.

5 — A admissibilidade dos usos complementares mencionados na alínea b) do n.º 2 anterior depende da verificação cumulativa das seguintes condições:

a) A instalação pontual dos edifícios destina-se 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 (Iu) para equipamentos e comércio menor ou igual a 0,05;

d) A área construção máxima afeta a equipamentos e comércio menor ou igual a 1.500 m².

e) Salvaguarda dos valores naturais em presença e dos riscos.

6 — Nos projetos de Espaços Verdes de Recreio e Lazer devem ser respeitadas as seguintes disposições:

a) Promover uma estrutura diversificada, com alternância de áreas abertas e arborizadas, dando preferência à vegetação caducifólia;

b) Promover o aumento da respetiva resiliência através da adoção de materiais de revestimento naturais, com manutenção da permeabilidade;

c) Promover a manutenção da biodiversidade;

d) Evitar o uso dominante de espécies habitualmente causadores e alergias;

e) Promover a redução de custos associados à manutenção, através da adoção de vegetação adaptada às condições edafoclimáticas;

f) Assegurar uma modelação do terreno que facilite a infiltração da água "in situ";

g) Incluir mobiliário de carácter lúdico e recreativo adaptados aos diferentes grupos etários e que propiciem, entre outras, as atividades físicas.

7 — Não são permitidas ações de edificação e impermeabilização nas áreas coincidentes com as bacias de retenção, propostas no âmbito da EEM, exceto quando essas ações estejam relacionadas com a criação de estruturas de apoio à utilização dos Espaços Verdes de Recreio e Lazer e desde que se comprove a respetiva compatibilidade através da elaboração de estudos técnicos específicos.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 136.º

Usos e regime de edificabilidade dos Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento

1 — Nos Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento é interdita a construção de qualquer edificação, excetuando-se aquelas que se destinam ao apoio da sua preservação, manutenção e apoio aos usos complementares.

2 — Nestes espaços admitem-se os seguintes usos e ações:

a) A título dominante, os que assegurem a proteção dos recursos naturais e enquadramento de infraestruturas;

b) A título complementar os que proporcionem o recreio e lazer, através, designadamente de:

b1) Ciclovias;

b2) Percursos pedonais.

c) A título complementar, e nas áreas adjacentes a Espaços de Atividades Industriais Consolidados e a Consolidar, os usos e ações previstos no ponto II e nas alíneas c), d) e h) do ponto I, do Anexo II do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

3 — São expressamente proibidos todos os restantes usos, incluindo estacionamento.

4 — Nos Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento deve privilegiar-se a plantação de árvores de folha persistente.

5 — Não são permitidas ações de edificação e impermeabilização nas áreas coincidentes com as bacias de retenção, propostas no âmbito da EEM, exceto quando essas ações estejam relacionadas com a criação de estruturas de apoio à utilização dos Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento e desde que se comprove a respetiva compatibilidade através da elaboração de estudos técnicos específicos.

CAPÍTULO VI

Espaços Canal

Artigo 137.º

Tipologia

1 — Os Espaços Canal correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes e as áreas em torno das infraestruturas destinadas a assegurar a sua proteção e o seu correto funcionamento e, ainda, as áreas necessárias à execução das infraestruturas previstas no PDMS.

2 — Os espaços canal estão definidos na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

3 — O PDMS define as seguintes tipologias de Espaços Canal:

a) Infraestruturas de transporte;

b) Outras infraestruturas.

4 — Os Espaços Canal sobrepõem-se às diversas categorias de solo rústico e de solo urbano funcionando, também, como reserva de solo.

5 — O traçado do prolongamento do ramal ferroviário Sado-Sapec pode ser objeto dos ajustamentos necessários para além dos limites do espaço canal definido na Planta de Ordenamento — Classificação

Aviso n.º 24171/2026/2

e Qualificação do Solo, se assim vier a ser considerado necessário em face da dinâmica de ocupação do parque industrial, sujeito a aprovação da entidade da administração central competente em razão da matéria.

SECÇÃO I

Infraestruturas de transporte

Artigo 138.º

Âmbito e objetivo

1 — A rede das infraestruturas de transporte na área territorial do PDMS integra:

a) A rede rodoviária e de estacionamento;

b) A rede de transporte coletivo;

c) A rede de mobilidade suave;

d) As infraestruturas aeroportuárias.

2 — A rede das infraestruturas de transporte encontra-se identificada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e representada graficamente na Planta de Infraestruturas.

3 — A rede de infraestruturas de transporte tem como objetivo assegurar a acessibilidade e mobilidade de pessoas e bens no território municipal e deste para o exterior conforme estabelecido na Subsecção I Rede rodoviária e estacionamento.

SUBSECÇÃO I

Rede rodoviária e estacionamento

Artigo 139.º

Hierarquia e identificação da rede rodoviária

1 — A rede rodoviária do Município de Setúbal subdivide-se em:

a) Rede principal;

b) Rede distribuidora;

c) Rede local.

2 — A rede principal, integra:

a) Rede Nacional Fundamental Concessionada (Itinerários Principais — IP), composta por:

a1) IP7/A2, integrado na Concessão Brisa (Concessão do Estado), tutelada pelo Instituto de Mobilidade e Transportes, IP (IMT), entidade responsável pela gestão deste Contrato de Concessão;

b) Rede Nacional Complementar Concessionada (Itinerários Complementares — IC e Estradas Nacionais — EN), composta por:

b1) IC3/A12, integrado na Concessão Brisa (Concessão do Estado), tutelada pelo Instituto de Mobilidade e Transportes, IP (IMT), entidade responsável pela gestão deste Contrato de Concessão;

b2) EN10-8 — Ligação do IC3/A12 ao Alto da Guerra (EN10), integrado na Concessão Brisa (Concessão do Estado), tutelada pelo Instituto de Mobilidade e Transportes, IP (IMT), entidade responsável pela gestão deste Contrato de Concessão;

Aviso n.º 24171/2026/2

c) Rede Nacional Complementar sob jurisdição da IP (Estradas Nacionais — EN), composta por:

c1) EN10, entre o limite de concelho de Sesimbra e o limite de concelho de Palmela, sendo que os troços entre o km 37+790 e o km 43+887 (Próx. Entroncamento da EN10-8) encontram-se sob gestão da Autarquia;

c2) EN10-8, entre Alto da Guerra (entroncamento da EN10) e Praias do Sado-Mitrena (entroncamento da EN10-4);

c3) EN379, entre o limite de concelho de Sesimbra e o limite de concelho de Palmela;

c4) EN10-4, entre o entroncamento com a EN10 e o entroncamento com a ER10-4 e entre a ER379-1 e o entroncamento com EN10-8 até ao final da EN10-4;

d) Estradas regionais (ER), sob a responsabilidade da IP, designadamente a ER10-4, entre Outão (entroncamento da ER379-1) e o km 8+340 (acesso à Praia de Albarquel), e a ER379-1, entre Aldeia de Irmãos (entroncamento da EN379) e Outão (entroncamento da ER10-4);

e) Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição do IP, designadamente:

e1) EN10-4, entre o entroncamento da EN10 (km 0+000) e o entroncamento da ER379-1/ER10-4 (km 4+350), e entre o entroncamento da EN10-8 (km 15+255) e Mitrena (km 22+920);

f) Rede intermunicipal, abrangendo as vias intermunicipais previstas (VI.1 e VI.2), bem como a Circular Externa de Setúbal (C.2).

3 — A rede distribuidora, integra:

a) Rede municipal principal, composta por:

a1) Estradas ou troços de estradas desclassificadas, que deixaram de fazer parte do PRN2000, e passaram para jurisdição do Município, designadamente a entre o km37+790 e o km38+505 e entre o km41+158 e o km43+592, a EN10-4 entre o km9+980 e o km15+255, a EN252, entre km16+560 e o km19+233, e o Ramal EN379-1, entre o entroncamento da ER379-1 (km0+000) e o Portinho da Arrábida (Prox.) Antiga EN379-1 (km3+225), a EN379-1, entre o entroncamento da EN10-4 (km 14+140) e Portinho (Prox.) Ramal EN379-1 (km 27+085);

a2) Estrada regional sob jurisdição municipal ER10-4 entre o km8+340 e o km9+980;

a3) Estradas Municipais (EM), designadamente EM528, EM530, EM531, EM534, EM534-1, EM536, EM536-1, EM537, EM538, EM542, EM542-1, EM557, EM558, EM558-1;

a4) EN10, entre o km 36+550 e o km 37+700, sob gestão municipal.

b) Rede urbana arterial.

4 — A rede local inclui as principais vias de penetração que asseguram a distribuição e o acesso local.

5 — As outras vias urbanas incluem todos os arruamentos urbanos de utilização pública não cartografados à escala do PDMS.

6 — O quadro que se segue identifica as vias ou troços de vias propostas na área territorial do PDMS:

Rede rodoviária principal	
IC21	Prolongamento do IC21 entre o nó de Coina do IP/A2 e Sesimbra, cruzando o território concelhio a norte do núcleo de Azeitão.
VI.1	Via intermunicipal — Sesimbra/Palmela/Setúbal, projeto comum dos municípios da região, visando o reforço das acessibilidades intermunicipais.
VI.2	Via intermunicipal — Palmela/Setúbal, projeto conjunto dos municípios de Palmela e Setúbal, que visa reforçar a acessibilidade entre os dois concelhos.
C.2	Circular Externa de Setúbal, via de carácter dominantemente extraurbano, de modelo rádio concêntrico para beneficiação da articulação entre os setores periféricos da cidade e contribuindo para a redução do congestionamento de tráfego no núcleo central.

Aviso n.º 24171/2026/2

Rede Rodoviária Distribuidora	
C.3	Circular Interna de Setúbal, via de carácter urbano, de modelo rádio concêntrico para melhoria da acessibilidade e da mobilidade no núcleo de Setúbal.
D20	A via D20 (anteriormente denominada S12), consiste num eixo longitudinal que possibilita as principais ligações para norte com o exterior do concelho e via intermunicipal VI.1.
D21 e D22	Os eixos principais D21 e D22 (anteriormente denominados P4 e P5) são vias estruturantes do território delimitado pela Rua de São Gonçalo, a norte, e a EN10, a sul, prevendo-se adicionalmente a beneficiação das suas articulações mediante soluções em rotunda.

Artigo 140.º

Funções

1 — A rede principal tem a função de estruturação do território à escala suprarregional, regional e intermunicipal.

2 — A rede distribuidora observa as funções de estruturação do território à escala infra concelhia, assegurando as ligações entre os principais polos geradores de tráfego do concelho e destes relativamente à rede rodoviária supramunicipal.

3 — A rede local do município e as outras vias urbanas têm função de distribuição e acesso local.

Artigo 141.º

Regime

1 — A gestão da rede nacional fundamental, complementar e estradas regionais é supramunicipal.

2 — A rede intermunicipal, a rede distribuidora, a rede local e as outras vias urbanas, de gestão municipal, regem-se pelas disposições constantes do presente regulamento e pelo REUMS.

3 — Em vias a construir de gestão municipal, e sempre que possível nas vias existentes objeto de beneficiação, devem ser respeitadas as seguintes orientações gerais:

a) Os acessos às vias pertencentes à rede principal do município, independentemente das características específicas que venham a ser definidas para cada um deles, e da legislação aplicável no que se refere à rede rodoviária nacional, devem possuir uma localização e um dimensionamento que permitam a circulação em segurança e garantam um nível de serviço adequado à via em questão;

b) Não são admitidos acessos diretos à rede principal do município, devendo os acessos desenvolver-se através de vias paralelas convergentes nas intersecções e nós;

c) As paragens de transportes públicos devem ser executadas fora das vias de circulação;

d) O estacionamento deve efetuar-se fora da faixa de rodagem, em zonas especificamente destinadas a esse efeito, sem acessos diretos a esta, se necessário com recurso a vias paralelas.

4 — Os espaços canal da rede rodoviária prevista constituem área "non aedificandi" até à aprovação do projeto de execução.

5 — Até à aprovação do respetivo projeto de execução os espaços canal da rede rodoviária prevista são os constantes da Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

6 — São permitidos ajustes ao traçado das vias previstas no presente plano, quando permitam uma melhor adaptação à situação cadastral ou às soluções urbanísticas a concretizar na envolvente, ou sempre que contribuam para um melhor funcionamento da rede rodoviária.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 142.º

Dimensionamento da rede rodoviária

1 — As características geométricas gerais das estradas que fazem parte da rede rodoviária principal, nomeadamente o perfil transversal e filosofia de acessos, respeitam a legislação aplicável em vigor, bem como outras indicações estabelecidas pelas entidades gestoras das infraestruturas.

2 — Na rede rodoviária intermunicipal, rede distribuidora, rede local e em outras vias urbanas devem ser respeitados os requisitos definidos no REUMS, bem como as seguintes características de perfil transversal:

Rede rodoviária distribuidora	Faixa de Rodagem (metros)	Passeio (metros)	Estacionamento	Paragem TP
Municipal principal	≥7,00	≥2,50	Fora da faixa de rodagem	Fora da faixa de rodagem
Urbana arterial	≥6,50	≥2,00	(*)	Preferencialmente fora da faixa de rodagem
Local e outras vias urbanas	≥6,00	≥2,00	(*)	Preferencialmente fora da faixa de rodagem

(*) — A definir em função das condições locais, com dimensão a adicionar à da faixa de rodagem.

3 — Nas vias existentes e/ ou a beneficiar, as dimensões apresentadas podem ser reduzidas, decorrentes das limitações e objetivos dessa beneficiação.

4 — Sempre que as características da malha urbana existente não aconselhem o cumprimento do disposto nos números anteriores é obrigatória a apresentação de soluções alternativas devidamente fundamentadas em estudos específicos.

5 — As características definidas no presente artigo não se aplicam às vias internas de empreendimentos turísticos.

Artigo 143.º

Dimensionamento do estacionamento

1 — Os parâmetros de dimensionamento da dotação mínima de estacionamento a considerar em operações urbanísticas são as constantes do quadro seguinte:

Utilização/Uso/Tipo de Ocupação	Dotação/Lugares de Estacionamento
Habitação em moradia unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. < 120 m^2.
	2 lugares/fogo com a. c. ≥ 120 m^2 e ≤ 300 m^2.
	3 lugares/fogo com a. c. > 300 m^2.
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
	Habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo.
	O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10 % para estacionamento público.
Habitação coletiva	Habitação com indicação de tipologia:
	1 lugar/fogo T0 e T1;
	1,5 lugares/fogo T2 e T3;
	2 lugares/fogo T4, T5 e T6;

Aviso n.º 24171/2026/2

Utilização/Uso/Tipo de Ocupação	Dotação/Lugares de Estacionamento
	3 lugares/fogo > T6.
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
	Habitação sem indicação de tipologia:
	1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m^2;
	1,5 lugares/fogo para a. m. f. ≥ 90 m^2 e ≤ 120 m^2;
	2 lugares/fogo para a. m. f. > 120 m^2 e ≤ 300 m^2;
	3 lugares/fogo para a. m. f. > 300 m^2.
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
	a) m. f. — área média do fogo
	Habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo.
	O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10 % para estacionamento público.
Comércio/Serviços	1 lugar/30 m^2 a. c. comércio/serviços para estabelecimentos < 1000 m2 a. c.;
	1 lugar/25 m^2 a. c. comércio/serviços para estabelecimentos ≥ 1000 m^2 a. c. ≤ 2500 m^2 a. c.;
	1 lugar/15 m^2 a. c. comércio/serviços para estabelecimentos > 2500 m^2 a. c..
	Pesados: 1 lugar/500 m^2 a. c. comércio/serviços com um mínimo de 1 lugar a localizar no interior do lote/prédio.
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Indústria, logística e ou armazéns	1 lugar/75 m^2 a. c. ind./log./armaz.
	Pesados: 1 lugar/500 m^2 a. c. ind./log./armaz., com um mínimo de 1 lugar a localizar no interior do lote/prédio.
	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Outra Utilização/uso/atividade ou casos de natureza especial	Em Empreendimentos Turísticos, Equipamentos Sociais, Culturais, Escolares, Desportivos, Hospitalares, Religiosos e Outros, a dotação de lugares de estacionamento deve ser avaliada caso a caso, prevendo lugares de estacionamento para utentes e funcionários, bem como, lugares para autocarro/cargas e descargas.

2 — Para efeitos de cálculo da dotação do número de lugares de estacionamento considera-se a área de construção (a.c) desagregada em função da utilização/uso respetivo, excluindo-se as varandas cobertas por pisos superiores.

3 — Os lugares de estacionamento, em número superior para além do exigido no n.º 1, podem constituir frações autónomas.

4 — As instalações destinadas a escolas de condução, estabelecimentos de venda de veículos automóveis, agências de aluguer de automóveis e respetivas filiais, oficinas ou outras instalações afetas a atividades de natureza idêntica ficam condicionadas à capitação de estacionamento privativo em função do número de veículos a parquear, não sendo permitido a ocupação de lugares públicos a estes usos.

Aviso n.º 24171/2026/2

5 — Excecionalmente pode ser admitido o não cumprimento dos parâmetros de dotação de estacionamento considerados no n.º 1, quando comprovadamente, e desde que tecnicamente justificado, se verifique uma das seguintes situações:

a) Intervenções em edifícios classificados ou localizados nos Espaços Centrais — Centro Histórico e nos Espaços Habitacionais — Centro Histórico, quando a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as suas características arquitetónicas ou quando se verifique a alteração do uso para habitação;

b) A criação de estacionamento público prejudique o alinhamento ou comprometa a continuidade da malha urbana e, tal se considere lesivo para a imagem da cidade, nos Espaços Centrais Consolidados e Espaços Habitacionais Consolidados;

c) Nas alterações de utilização/uso de edifícios existentes, sem ampliação, inseridos em todas as subcategorias de Espaços Consolidados;

d) Em locais sem possibilidade de acesso a viaturas pelas características do arruamento ou por razões de tráfego e segurança;

e) Quando comprovada a impossibilidade de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos ou comprometimento da segurança de edificações envolventes ou das características da malha urbana existente;

f) Nos usos não habitacionais, pode ser ainda dispensada a dotação de lugares públicos e/ou pesados, desde que seja apresentado Estudo de Tráfego, Circulação, Transportes e Estacionamento que fundamente a suficiência dos lugares propostos.

6 — Em caso de serem admitidas as exceções previstas no número anterior haverá lugar à contribuição para o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, previsto no n.º 3 do artigo 159.º, em função do número de lugares excecionados.

Artigo 143.º-A

Estudos complementares à dotação do estacionamento

1 — É obrigatória a apresentação de Estudo de Tráfego, Circulação, Transportes e Estacionamento nas operações urbanísticas relativas à instalação de conjuntos comerciais e grandes superfícies comerciais com áreas de construção superiores a 2500 m².

2 — Os serviços técnicos municipais podem exigir a apresentação de Estudo de Tráfego, Circulação, Transportes e Estacionamento, nomeadamente nas seguintes situações:

a) Habitação ≥ 50 fogos ou com área de construção superior a 5000 m² de área de construção;

b) Turismo ≥ 50 unidades de alojamento/quartos;

c) Comércio e Serviços > 1000 m² área de construção;

d) Indústria e Armazéns com mais de 100 trabalhadores ou cujo tráfego de veículos pesados exceda 30 veículos/dia;

e) Outros usos, atividades ou casos de natureza especial;

f) Sempre que a sua localização, impacto na malha urbana envolvente ou a sobrecarga da infraestrutura viária o justifique.

Aviso n.º 24171/2026/2

SUBSECÇÃO II

Rede de transporte coletivo

Artigo 144.º

Interfaces de transporte

1 — A rede de interfaces de transporte no território municipal é composta pelas seguintes interfaces multimodais principais:

a) Praça do Brasil, com objetivo de articular a oferta de transporte coletivo rodoviário e ferroviário, num dos principais eixos de penetração na cidade;

b) Sado (Fontainhas), com objetivo de articular os modos rodoviário, ferroviário e fluvial.

2 — A rede de interfaces de transporte do município é ainda composta pela interface multimodal secundário de Praias do Sado, o qual tem como objetivo articular a oferta de transporte coletivo rodoviário e ferroviário na área nascente do município.

Artigo 145.º

Identificação da rede ferroviária

1 — A área territorial municipal é servida pela rede ferroviária abrangendo transporte de passageiros e de mercadorias, através das seguintes linhas:

a) Linha do Sul;

b) Concordância de Águas de Moura;

c) Ramal Sado-Sapec.

2 — A rede ferroviária interna, afeta ao serviço de passageiros, é constituída pelas seguintes infraestruturas:

a) Estação de Setúbal, com funções de terminal e de passagem;

b) Apeadeiro do Quebedo, com funções de passagem;

c) Apeadeiro de Praias do Sado A, com funções de terminal.

3 — A rede ferroviária interna, afeta ao serviço de mercadorias, é constituída pelas seguintes infraestruturas principais:

a) Setúbal — Mar, onde são efetuadas as manobras de acesso aos ramais portuários;

b) Triângulo Praias do Sado, com funções de receção, movimentação e expedição de mercadorias.

Artigo 146.º

Identificação da rede fluvial

1 — A rede fluvial assegura o ponto de conetividade do Município de Setúbal com o Sul, através da ligação a Troia.

2 — A ligação desta rede no território municipal processa-se nas seguintes infraestruturas:

a) Doca do Comércio, onde se faz o transporte de veículos e passageiros;

b) Cais 3, para transporte de passageiros.

3 — É admitida a relocalização das infraestruturas identificadas no número anterior noutros locais do Município de Setúbal, quando justificado por estudos técnicos específicos.

Aviso n.º 24171/2026/2

SUBSECÇÃO III

Rede de mobilidade suave

Artigo 147.º

Objetivos, âmbito e dimensionamento

1 — A rede de mobilidade suave visa incentivar a opção pelos modos suaves nas deslocações de proximidade, designadamente os modos pedonais e cicláveis, devendo preferencialmente assegurar acessos facilitados a interfaces de transporte, a áreas centrais, a áreas de forte expressão de atividades económicas e a equipamentos.

2 — Os instrumentos de execução do plano e as operações urbanísticas devem promover na sua área de intervenção os modos suaves, otimizando a ligação entre os percursos pedonais e cicláveis propostos, as redes envolventes e os transportes públicos.

3 — Nas novas operações urbanísticas de loteamento, ou de impacte relevante ou semelhante a loteamento, bem como nas intervenções ou produção de espaço público, ainda que não integradas em procedimentos de loteamento ou obras de urbanização, deve ser equacionada oportunidade de construção de infraestruturas destinadas à mobilidade suave e contemplar meios de redução de velocidade em zonas predominantemente habitacionais ou de equipamentos.

4 — O dimensionamento da rede de mobilidade suave deve respeitar o previsto no REUMS.

SUBSECÇÃO IV

Infraestruturas Aeroportuárias

Artigo 148.º

Âmbito e usos

1 — As infraestruturas aeroportuárias existentes correspondem ao heliporto da Algodeia e ao heliporto do Serviço Municipal de Proteção Civil e Bombeiros de Setúbal, estando afetos às ações estabelecidas no âmbito da Proteção Civil.

2 — Pretende-se que as áreas afetas aos heliportos sejam exclusivamente destinadas a este uso, não sendo permitidas ações que ponham em causa a sua funcionalidade.

3 — Deverão ser salvaguardadas as superfícies limitativas de obstáculos destes heliportos.

SECÇÃO II

Outras infraestruturas

Artigo 149.º

Redes de infraestruturas

A Planta de Infraestruturas identifica as redes e os órgãos principais dos seguintes sistemas de infraestruturas:

a) Abastecimento de água;

b) Drenagem e tratamento de águas residuais;

c) Drenagem de águas pluviais;

d) Gás natural;

Aviso n.º 24171/2026/2

e) Depósito e recolha de resíduos sólidos urbanos (ecopontos e resíduos indiferenciados);

f) Energia elétrica.

Artigo 150.º

Regime de proteção

1 — Os sistemas de infraestruturas, de acordo com os respetivos regimes específicos, beneficiam de proteção legal aos órgãos e traçados, através da delimitação de zonas envolventes e da definição de corredores com estatuto jurídico "non aedificandi".

2 — As intervenções que possam afetar o Caneiro do Livramento devem ser objeto de estudos técnicos específicos que atestem a respetiva compatibilidade com a garantia das condições de estabilidade, conservação e segurança desta infraestrutura.

3 — O traçado da conduta de água que assegura o abastecimento da unidade industrial "The Navigator Company" beneficia de corredor de proteção nos termos estabelecidos no anterior n.º 1.

TÍTULO V

Programação e Execução do Plano

CAPÍTULO I

Programação da Execução

Artigo 151.º

Execução

1 — A programação da execução do PDMS é estabelecida pela Câmara Municipal no âmbito da aprovação de planos plurianuais de investimento e dos planos anuais de atividades.

2 — As ações de execução do PDMS encontram-se programados para o horizonte temporal de dez (10) anos, sendo enquadradas por intermédio da elaboração e delimitação dos meios seguintes:

a) Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor;

b) Operações de Reabilitação Urbana;

c) Unidades de execução e projetos que abranjam parte ou a totalidade de UOPG ou SUOPG;

d) Unidades de execução fora de UOPG que concretizem a estratégia definida para o PDMS;

e) Outros estudos, planos ou projetos que concretizem a estratégia definida nomeadamente os que constam do programa de execução do PDMS.

3 — Os planos territoriais e os demais instrumentos de concretização dos outros meios elencados no número anterior são executados através dos sistemas de iniciativa dos interessados e de cooperação, podendo a Câmara Municipal impor o sistema de imposição administrativa por ato devidamente fundamentado.

Artigo 152.º

Unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) e as subunidades operativas de planeamento e gestão (SUOPG) encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento — Programação Estratégica e para efeito de execução do PDMS, são consideradas áreas territoriais com identidade urbana, geográfica e autonomia funcional.

Aviso n.º 24171/2026/2

2 — Os usos e indicadores urbanísticos concretos definidos para cada UOPG e SUOPG, constantes do ANEXO 5., prevalecem sobre as prescrições para a classificação e qualificação do solo sobre a mesma matéria estabelecidas neste regulamento.

3 — Os regimes especiais estabelecidos no CAPÍTULO III do TÍTULO IV do presente regulamento prevalecem sobre usos e indicadores urbanísticos definidos para cada UOPG e SUOPG.

4 — Na intervenção urbanística em cada UOPG e SUOPG, deve ser acautelada a articulação do respetivo território com a envolvente tendo em vista a promoção da conectividade ecológica, funcional e da paisagem visando um desenvolvimento territorial sustentável.

5 — As UOPG e as SUOPG são as seguintes:

a) UOPG 1 — Azeitão:

a1) SUOPG 1.1 — Brejos Clérigos;

a2) SUOPG 1.2 — Vale Florete;

a3) SUOPG 1.3 — Salmoura;

a4) SUOPG 1.4 — Choilo;

a5) SUOPG 1.5 — Centro de Vila Nogueira de Azeitão;

a6) SUOPG 1.6 — Castanhos;

a7) SUOPG 1.7 — Vale Andeiro;

b) UOPG 2 — Picão/Área Nascente;

c) UOPG 3 — Aldeias de São Pedro, Piedade e Portela;

d) UOPG 4 — Casais da Serra;

e) UOPG 5 — Quinta da Arrábida — Casais da Serra;

f) UOPG 6 — Portinho da Arrábida/Creiro;

g) UOPG 7 — Galapos — Galapinhos;

h) UOPG 8 — Aldeia Grande;

i) UOPG 9 — Vale da Rasca;

j) UOPG 10 — Figueirinha;

k) UOPG 11 — 7.ª Bataria do Outão;

l) UOPG 12 — Forte do Outão;

m) UOPG 13 — Comenda-Gávea-Ecoparque do Outão:

n) UOPG 14 — Grelhal;

o) UOPG 15 — Frente Ribeirinha de Setúbal:

o1) SUOPG 15.1 — Praia da Saúde-Albarquel;

o2) SUOPG 15.2 — 8.ª Bataria de Albarquel;

o3) SUOPG 15.3 — Frente Ribeirinha Poente;

o4) SUOPG 15.4 — Frente Ribeirinha Nascente;

p) UOPG 16 — Cidade de Setúbal:

p1) SUOPG 16.1 — Convento de São Francisco;

Aviso n.º 24171/2026/2

p2) SUOPG 16.2 — Centro da Cidade de Setúbal;

p3) SUOPG 16.3 — Baluarte de Santo Amaro;

p4) SUOPG 16.4 — Entrada Poente da Cidade;

p5) SUOPG 16.5 — Quinta dos Marmelinhos;

p6) SUOPG 16.6 — Quinta Viana;

p7) SUOPG 16.7 — Bonfim;

p8) SUOPG 16.8 — Parque Urbano da Várzea;

p9) SUOPG 16.9 — Envolvente do Parque Urbano da Várzea;

p10) SUOPG 16.10 — Azeda/Vale de Mulatas;

p11) SUOPG 16.11 — Xarraz;

p12) SUOPG 16.12 — Parque Urbano Florestal do Xarraz;

p13) SUOPG 16.13 — Poçoilos;

p14) SUOPG 16.14 — Monte Belo;

p15) SUOPG 16.15 — Estrada do Alentejo;

p16) SUOPG 16.16 — Bairro Vale de Cerejeiras;

p17) SUOPG 16.17 — Bairro Dias, Moinho do Frade e Monarquina;

p18) SUOPG 16.18 — Bairro do Mal-Talhado;

p19) SUOPG 16.19 — Bairro da Liberdade;

p20) SUOPG 16.20 — Bairro Santos Nicolau;

p21) SUOPG 16.21 — Frente Sado;

p22) SUOPG 16.22 — Setúbal Nascente;

p23) SUOPG 16.23 — Cidade do Conhecimento;

p24) SUOPG 16.24 — Cidade Desportiva;

p25) SUOPG 16.25 — Alto da Guerra;

p26) SUOPG 16.26 — Brejos de Canes.

q) UOPG 17 — Mitrena:

q1) SUOPG 17.1 — Mitrena Nascente;

r) UOPG 18 — Praias do Sado;

s) UOPG 19 — Santo Ovídeo/Faralhão;

s1) SUOPG 19.1 — Santo Ovídeo/Faralhão 1;

s2) SUOPG 19.2 — Santo Ovídeo/Faralhão 2;

s3) SUOPG 19.3 — Santo Ovídeo/Faralhão 3;

s4) SUOPG 19.4 — Santo Ovídeo/Faralhão 4;

s5) SUOPG 19.5 — Santo Ovídeo/Faralhão 5;

t) UOPG 20 — Mourisca;

Aviso n.º 24171/2026/2

u) UOPG 21 — Pontes:

u1) SUOPG 21.1 — Pontes 1;

u2) SUOPG 21.2 — Pontes 2;

u3) SUOPG 21.3 — Pontes 3;

u4) SUOPG 21.4 — Pontes 4;

v) UOPG 22 — Bairro da Bonita;

w) UOPG 23 — Apeadeiro Algeruz Gare;

x) UOPG 24 — Gâmbia:

x1) SUOPG 24.1 — Gâmbia 1;

x2) SUOPG 24.2 — Gâmbia 2.

Artigo 153.º

Contratualização

1 — Os interessados na concretização de uma unidade de execução podem apresentar à Câmara Municipal proposta que tenha por objeto a respetiva delimitação, que decidirá sobre a oportunidade e pertinência espacial e urbanística.

2 — Sendo a decisão favorável à delimitação da unidade de execução, os respetivos termos e condições são objeto de contrato de urbanização a celebrar entre a Câmara Municipal e os interessados, de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

CAPÍTULO II

Incentivos

Artigo 154.º

Sistema de incentivos a operações urbanísticas

1 — Consideram-se ações que podem beneficiar de incentivos no âmbito da implementação do PDMS, os projetos que contribuam para a concretização da estratégia do PDMS nos seguintes domínios:

a) Reabilitação urbana;

b) Promoção da eficiência ambiental;

c) Implementação da estrutura ecológica municipal;

d) Equipamentos de utilização coletiva;

e) Atividades de investigação e desenvolvimento;

f) Atividades geradoras de emprego qualificado;

g) Habitação consumada na oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda;

h) Projetos de relevante interesse municipal.

2 — Sem prejuízo das normas aplicáveis às áreas sujeitas a regimes especiais, o sistema de incentivos, a estabelecer em regulamento municipal específico, pode abranger medidas com alcance urbanístico e medidas de natureza fiscal na disponibilidade de decisão municipal, considerando que:

a) Dentro das medidas com alcance urbanístico, pode ser ponderado o interesse da intervenção e da respetiva compatibilidade com a estratégia municipal vertida no PDMS, incidindo sobre parâmetros

Aviso n.º 24171/2026/2

urbanísticos de edificabilidade definidos para a categoria de espaço em causa, considerando a possibilidade de admissão de uma majoração com sentido positivo adequado, até 25 %, desde que daí resulte uma solução arquitetónica e morfológica devidamente integrada, que qualifique o espaço envolvente;

b) A majoração apenas poderá ser concedida uma única vez, estando o incentivo atribuído sujeito a registo no título a emitir.

Artigo 155.º

Relevante interesse municipal

1 — Podem ser considerados projetos de relevante interesse municipal (PRIM), aqueles que traduzam programas de investimento não estritamente imobiliário, que compreendam projetos que observem, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Correspondam a investimentos que tenham enquadramento na estratégia estabelecida pelo PDMS;

b) Correspondam a investimentos de entidades cuja sede social, filial ou direção efetiva, se localize no território municipal;

c) Correspondam a atividades económicas especializadas com produção relevante de bens e serviços transacionáveis;

d) Correspondam a investimento direto global igual ou superior a 1.000.000 de Euros;

e) Criem um número de postos de trabalho diretos igual ou superior a 10.

2 — Podem, ainda, ser excecionalmente reconhecidos como de relevante interesse municipal, os projetos que não satisfaçam as condições enunciadas nas alíneas c) e d) do número anterior, desde que cumpram dois dos seguintes critérios:

a) Possuam relevante atividade interna de investigação e desenvolvimento;

b) Possuam forte componente de inovação aplicada;

c) Revelem manifesto interesse ambiental;

d) Possuam forte vocação exportadora.

3 — Os PRIM são objeto de contrato de investimento com o Município, a aprovar pela Assembleia Municipal, estabelecendo-se no mesmo os incentivos a conceder e as obrigações concretas a realizar por parte do investidor.

4 — O regime específico dos PRIM é estabelecido em regulamento municipal.

Artigo 156.º

Áreas de reabilitação urbana

1 — São áreas de reabilitação urbana (ARU) as delimitadas pela Assembleia Municipal nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana.

2 — As ARU constituem projetos de relevante interesse municipal, nos termos do artigo anterior e sem necessidade de verificação dos critérios estabelecidos pelos números 1 e 2 desse artigo, sendo a majoração dos parâmetros urbanísticos, referentes à edificabilidade, da respetiva classe de espaço estabelecida no PDMS até ao máximo de 25 %, aplicável apenas se tal acréscimo contribuir para a reabilitação do edificado existente, e do projeto resulte uma solução devidamente integrada arquitetónica e morfologicamente com a envolvente.

3 — Para as construções existentes nas áreas de reabilitação urbana (ARU), a majoração referida no número anterior pode ser atribuída mesmo que essas já ultrapassem os parâmetros urbanísticos da

Aviso n.º 24171/2026/2

respetiva categoria de espaço, desde que da solução resulte uma intervenção de reabilitação, reconversão ou reconstrução, devidamente fundamentada na melhoria das condições de habitabilidade e de rentabilidade económica do investimento, e na sua integração arquitetónica e morfológica.

CAPÍTULO III

Cedências

Artigo 157.º

Cedências para Espaços Verdes, Equipamentos de Utilização Coletiva e Habitação Pública, de Custos Controlados ou para Arrendamento Acessível

1 — As cedências para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, bem como para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, que devam integrar o domínio municipal, destinam-se a disponibilizar solo para concretização das funções públicas relacionadas, sendo devidas no âmbito das operações urbanísticas de loteamento urbano e de outras operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a loteamento.

2 — Os parâmetros de dimensionamento das áreas a ceder gratuitamente para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, bem como para áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, em área não abrangida por plano de pormenor ou unidade de execução que apliquem os mecanismos de perequação, são os constantes no quadro que se segue:

Uso/Atividade	Grau de Consolidação	Cedências para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva/Equipamentos de Utilização Coletiva/ Habitação Pública, de Custos Controlados ou para Arrendamento Acessível
Habitação	Áreas consolidadas	50 m²/100 m² A.C.
	Áreas a Consolidar	60 m²/100 m² A.C.
Comércio, Serviços, Turismo, Indústria, Armazenagem, Logística e Equipamentos de Utilização Coletiva de Natureza Privada (exceto os detidos por IPSS ou Pessoas Coletivas de Utilidade Pública)	Áreas consolidadas	42 m²/100 m² A.C.
	Áreas a Consolidar	52 m²/100 m² A.C.

3 — No âmbito das operações de loteamento urbano e operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a loteamento é fixado o destino das áreas de cedência, indicando a área a afetar a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, bem como a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, ou caso se justifique, apenas a uma destas finalidades.

4 — Em matéria de cedências e compensações devem observar-se as disposições constantes nos regulamentos municipais específicos, nomeadamente no REUMS e no RTORMS.

5 — As situações em que fundamentadamente poderá não haver lugar a cedências encontram-se determinadas no REUMS.

Artigo 158.º

Parâmetros e cedências para infraestruturas de circulação

1 — Os parâmetros mínimos para o dimensionamento das infraestruturas de circulação e estacionamento são as que resultem de soluções harmoniosas que considerem os princípios de racionalidade, integração e eficiência, respeitando as prescrições e a remissão estabelecidas nos artigos 141.º, 142.º e 143.º deste regulamento.

Aviso n.º 24171/2026/2

2 — As cedências destinadas a infraestruturas de circulação e estacionamento são efetuadas nos termos estabelecidos no REUMS.

CAPÍTULO IV

Perequação Compensatória

Artigo 159.º

Âmbito de aplicação e mecanismos de perequação compensatória

1 — Os mecanismos de perequação compensatória, nos termos do estabelecido no RJIGT e no PDMS, são aplicados diretamente nas áreas de intervenção dos planos de pormenor, com as necessárias adaptações no âmbito da revisão destes planos nas áreas delimitadas das UOPG e SUOPG e, ainda, às que sejam delimitadas como unidades de execução.

2 — A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória visa assegurar, entre os interessados, a justa repartição dos benefícios e encargos, tendo como referência o índice médio de utilização, o índice médio de cedência e a distribuição proporcional dos custos de urbanização.

3 — O fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística quando vier a ser constituído, terá afetas receitas resultantes do sistema de perequação, com vista a promover, as finalidades que lhe vierem a ser atribuídas, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.

TÍTULO VI

Disposições Finais

Artigo 160.º

Monitorização e avaliação

1 — A concretização da estratégia, objetivos e resultados da execução do PDMS são monitorizados com base no conjunto de indicadores estabelecidos no relatório do plano.

2 — A Câmara Municipal deve promover a elaboração do relatório de execução do PDMS, de dois em dois anos, que integre quadros de evolução dos indicadores monitorizados e respetivas conclusões.

3 — O PDMS é sujeito a avaliação nos termos do RJIGT e do disposto nos números anteriores.

4 — O relatório de execução pode fundamentar alterações ao PDMS.

Artigo 161.º

Relatório do estado do ordenamento do território

1 — Tendo por base a monitorização e relatórios de execução, deve ser produzido, de quatro em quatro anos, um relatório do estado do ordenamento do território (REOT) nos termos previstos no RJIGT.

2 — O REOT traduz o balanço da execução PDMS, bem como dos níveis de coordenação interna e externa obtidos e constitui o fundamento da necessidade de introdução de alterações ao Plano, ou da sua revisão.

3 — Pode ser determinada, pelos órgãos municipais, a realização de REOT extraordinários, fundamentada em alterações de opções estratégicas, ou da necessidade de fazer face à evolução de condições ambientais, económicas e sociais.

Aviso n.º 24171/2026/2

Artigo 162.º

Revisão

O PDMS deve ser revisto decorrido o prazo de dez anos a contar da data da respetiva entrada em vigor.

Artigo 163.º

Revogação

1 — O PDMS revoga os seguintes planos municipais de ordenamento do território:

a) Plano de Pormenor de Localização de terrenos para comércio de grande superfície na zona da Azeda;

b) Plano de Pormenor sobre o reordenamento urbano em Vale de Cerejeiras;

c) Plano de Pormenor Quinta do Vale da Rosa e Zona Oriental de Setúbal I;

d) Plano de Pormenor da Quinta do Picão;

e) Plano de Pormenor sobre a ocupação de parcelas no sítio denominado Estacal, em Brejos de Azeitão, Casas de Azeitão;

f) Plano de Pormenor de Vale de Mulatas.

2 — O PDMS revoga as seguintes prescrições constantes do Regulamento do Plano de Urbanização da Entrada Norte da Cidade de Setúbal:

a) Artigo 20.º;

b) Subalínea iv) da alínea e) do n.º 1 do Artigo 26.º;

c) Alínea a) do n.º 3 do Artigo 26.º

Artigo 164.º

Cartografia oficial

Para efeitos do disposto no Artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011, as imagens relativas aos elementos constantes nas alíneas b) e c) do Artigo 3.º encontram-se disponíveis no sítio do Sistema Nacional de Informação Territorial.

Artigo 165.º

Entrada em vigor

O PDMS entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Aviso n.º 24171/2026/2

ANEXOS

ANEXO 1

Identificação de valores culturais — património arquitetónico e arqueológico

Bens Imóveis Classificados e em Vias de Classificação

ID	Designação	Categoria de proteção	Categoria	Tipo	Localização
1	CASTELO DE SÃO FILIPE	Monumento Nacional (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Militares	Castelo	Setúbal.
2	PELOURINHO DE SETÚBAL	Monumento Nacional (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Judiciais	Pelourinho	Praça Marquês de Pombal. Setúbal.
3	IGREJA DO ANTIGO MOSTEIRO DE JESUS E CLAUSTRO, INCLUINDO A PRIMITIVA CASA DO CAPÍTULO	Monumento Nacional (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Convento/ Mosteiro	Largo de Jesus. Setúbal.
4	CRUZEIRO DE SETÚBAL	Monumento Nacional (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Cruzeiro	Largo de Jesus. Setúbal.
5	IGREJA MATRIZ DE SÃO JULIÃO	Monumento Nacional (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Igreja	Praça de Bocage. Setúbal.
6	PORTAL DA GAFARIA	Monumento Nacional (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Assistenciais	Gafaria/ Lazareto	Av. Manuel Maria Portela. Setúbal.
7	PALÁCIO E QUINTA DA BACALHOA	Monumento Nacional (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palácio	Vila Fresca de Azeitão. Azeitão.
8	CRUZ DE VENDAS (AZEITÃO)	Monumento Nacional (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Cruzeiro	Alto das Necessidades. Azeitão.
9	AQUEDUTO DE SETÚBAL, TAMBÉM CONHECIDO POR AQUEDUTO DA ESTRADA DOS ARCOS	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Aqueduto	Setúbal.
10	CHAFARIZ DA PRAÇA TEÓFILO BRAGA	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Chafariz/ Fonte	Praça Teófilo Braga. Setúbal.
11	EDIFÍCIO DO GRANDE SALÃO RECREATIVO DO POVO	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais	Clube/ Centro recreativo	Av. Luísa Todi, 201-211. Setúbal.
12	FÁBRICA ROMANA DE SALGA INTEGRADA NAS CAVES DE UM EDIFÍCIO NA TRAVESSA FREI GASPAR, 10, EM SETÚBAL	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais (Vestígio Arqueológico)	Fábrica	Travessa Frei Gaspar. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Categoria de proteção	Categoria	Tipo	Localização
13	ESCADARIA QUE DÁ ACESSO AO ÁTRIO SUPERIOR DA MISERICÓRDIA	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Assistenciais	Hospital	Largo da Misericórdia. Setúbal.
14	IGREJA DE SANTA MARIA DA GRAÇA	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Igreja	Largo de Santa Maria. Setúbal.
15	IGREJA PAROQUIAL DE SÃO SEBASTIÃO (DO ANTIGO CONVENTO DE SÃO DOMINGOS), INCLUINDO PARTE DO CLAUSTRO ANEXO À IGREJA	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Igreja	Largo de São Domingos. Setúbal.
16	IGREJA DE SÃO LOURENÇO	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Igreja	Praça da República. Vila Nogueira de Azeitão. Azeitão.
17	PELOURINHO DE VILA NOGUEIRA DE AZEITÃO	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Judiciais	Pelourinho	Praça da República. Vila Nogueira de Azeitão. Azeitão.
18	PALÁCIO DOS DUQUES DE AVEIRO	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palácio	Praça da República. Vila Nogueira de Azeitão. Azeitão.
19	PALÁCIO DA QUINTA DAS TORRES, INCLUINDO O TANQUE ADJACENTE E A CASA DE FRESCO EM FORMA DE «TEMPIETTO»	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palácio	E.N. 10. Azeitão.
20	FORTE DE SANTIAGO DO OUTÃO, ONDE ESTÁ INSTALADO O SANATÓRIO	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas M ilitares	Forte	Arrábida. Setúbal.
21	TODA A ZONA QUE RODEIA O PORTINHO DA ARRÁBIDA, INCLUINDO O CONVENTINHO E A MATA DE CARVALHOS	Imóvel de Interesse Público (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos (e outros??)	Convento/ Mosteiro	Arrábida. Setúbal.
22	EDIFÍCIO DO CENTRO DISTRITAL DE SOLIDARIEDADE E SEGURANÇA SOCIAL DE SETÚBAL	Monumento de Interesse Público (MIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Administrativos	Junta Distrital (?)	Rua Cláudio Lagrange. Setúbal.
23	MURALHAS, TORRES, PORTAS, CORTINAS E BALUARTES DO CENTRO HISTÓRICO DE SETÚBAL	Monumento de Interesse Público (MIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Militares	Cerca/ Muralhas	Setúbal.
24	CASA DO CORPO SANTO	Monumento de Interesse Público (MIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Assistenciais	Confraria	Largo do Corpo Santo. Setúbal.
25	CASA DE BOCAGE	Interesse Municipal (IM)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Rua Edmond Bartissol, 10-12. Setúbal.
26	CASA DE LUÍSA TODI	Interesse Municipal (IM)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Rua da Brasileira, 49-51. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Categoria de proteção	Categoria	Tipo	Localização
27	CASA DA QUATRO CABEÇAS	Interesse Municipal (IM)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Rua Fran Pacheco, 44-52. Setúbal.
28	QUINTA DO ESTEVAL	Interesse Municipal (IM)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/Quinta Residencial	E.N. 10.
29	FONTANÁRIO EM VILA NOGUEIRA DE AZEITÃO	Interesse Municipal (IM)	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Chafariz/Fonte	Rua José Augusto Coelho. Vila Nogueira de Azeitão. Azeitão.
30	EDIFÍCIO SITO NA AVENIDA LUÍSA TODI, N.ºS 97-99 (TAMBÉM DESIGNADO POR EDIFÍCIO DO CLUB SETUBALENSE)	Interesse Municipal (IM)	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais	Clube/ Centro Recreativo	Av. Luísa Todi, 93-103. Setúbal.
31	CONVENTO DE BRANCANES	Interesse Municipal (IM)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Convento/Mosteiro	Brancanes. Setúbal.
32	PALÁCIO FEU GUIÃO	Interesse Municipal (IM)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palacete	Praça Machado dos Santos, 27-32. Setúbal.
33	RECOLHIMENTO DA SOLEDADE	Interesse Municipal (IM)	Edifícios e Estruturas Construídas Assistenciais	Recolhimento	Av. Luísa Todi, 466-468. Setúbal.
34	EDIFÍCIO DOS PAÇOS DO CONCELHO DE SETÚBAL	Interesse Municipal (IM)	Edifícios e Estruturas Construídas Administrativos	Paços do Concelho	Praça de Bocage. Setúbal.
35	ANTIGO EDIFÍCIO DA AGÊNCIA DO BANCO DE PORTUGAL	Monumento de Interesse Municipal (MIM)	Edifícios e Estruturas Construídas Financeiros	Banco	Av. Luísa Todi, 119. Setúbal.
36	CASA DA QUINTA DA COMENDA, OU PALÁCIO DA COMENDA, E RESPETIVO PATRIMÓNIO MÓVEL INTEGRADO	Em Vias de Classificação	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palacete	Arrábida.
37	SISTEMA DEFENSIVO DE SETÚBAL, INCLUINDO AS FORTIFICAÇÕES MEDIEVAIS E MODERNAS	Em Vias de Classificação	Edifícios e Estruturas Construídas Militares	Cerca/Muralhas	Setúbal.

Bens Imóveis de Interesse Cultural

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
38	ABRIGO DE PASSAGEIROS E BILHETEIRA DE TRANSPORTE FLUVIAL"ASA DO AVIÃO"	ZEP do Edifício *do Centro Distrital de Segurança Social de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas de Comunicação e Transportes	Apeadeiro		Jardim Eng. Luís da Fonseca. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
39	ALTAR DE AZULEJOS DO CEMITÉRIO DE NOSSA SENHORA DA PIEDADE	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Memorial		Cemitério de Nossa Senhora da Piedade. Setúbal.
40	ARQUIVO DISTRITAL DE SETÚBAL	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais e Recreativos	Arquivo		Rua Prof. Borges Macedo, Manteigadas. Setúbal.
41	AUDITÓRIO JOSÉ AFONSO	ZP ao *Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as Fortificações Medievais e Modernas* (IVC)	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais e Recreativos	Auditório		Av. Luísa Todi. Setúbal.
42	CAPELA E CASA DA QUINTA D'EL CARMEN	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Casais da Serra. Azeitão.
43	CAPELA DA ORDEM TERCEIRA/ERMIDA DE NOSSA SENHORA DOS ANJOS	ZEP do *Mosteiro de Jesus* (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Rua Balneário Dr. Paula Borba. Setúbal.
44	CAPELA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Av. 5 de Outubro, 43, Setúbal.
45	CAPELA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Aldeia de Irmãos. Azeitão.
46	CAPELA DE NOSSA SENHORA DA PENHA DE FRANÇA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		R. Eng.º António Porto Soares Franco. Vila Nogueira de Azeitão.
47	CAPELA DE NOSSA SENHORA DA PIEDADE	ZP à *Igreja Paroquial de São Sebastião* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Cemitério de Nossa Senhora da Piedade. Setúbal
48	CAPELA DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO	ZEP do *Mosteiro de Jesus* (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Rua Balneário Dr. Paula Borba. Setúbal.
49	CAPELA DE SANTO AMARO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Quinta de Santo Amaro. Aldeia da Piedade. Azeitão.
50	CAPELA DE SANTO ANTÓNIO DO POSTIGO	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Largo de Santo António. Setúbal.
51	CAPELA DE SÃO CRISTOVÃO (PASSOS DA PROCISSÃO DA PAIXÃO)	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Praça de Bocage. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
52	CAPELA DE SÃO FRANCISCO XAVIER (PASSOS DA PROCISSÃO DA PAIXÃO)	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Terreiro de Santo António, Setúbal
53	CAPELA DE SÃO LUÍS DA SERRA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Serra de S. Luís, acesso a partir da EN10.
54	CAPELA DE SÃO MARÇAL (PASSOS DA PROCISSÃO DA PAIXÃO)	ZP ao *Chafariz da Praça Teófilo Braga (IIP*)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Pç. Teófilo Braga, Setúbal
55	CAPELA DE SÃO MARCOS	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Rua da Igreja, Oleiros. Azeitão.
56	CAPELA DE SÃO PEDRO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Aldeia da Piedade. Azeitão.
57	CAPELA DE SÃO SEBASTIÃO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Aldeia de Irmãos. Azeitão.
58	CAPELA DE SÃO TIAGO (PASSOS DA PROCISSÃO DA PAIXÃO)	ZP ao *Chafariz da Praça Teófilo Braga (IIP*)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Lg. Da Verónica. Setúbal.
59	CAPELA DO SENHOR JESUS DO BONFIM	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Capela		Pç. Vitória Futebol Clube. Setúbal.
60	CASA NOBRE NA AVENIDA LUÍSA TODI, 100	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palacete		Av. Luísa Todi, 100. Setúbal.
61	CASA CASTRO	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP) e ZP ao *Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as Fortificações Medievais e Modernas* (IVC)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa burguesa		Av. Dos Combatentes da Grande Guerra, 22. Setúbal
62	CASA DA HERDADE DA GÂMBIA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Herdade da Gâmbia. Gâmbia.
63	CASA DO CORPO DA GUARDA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Militares	Base Militar		Praça de Bocage, 75. Setúbal.
64	CASA DO LEÃO	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Burguesa		Av. Luísa Todi, 150-154. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
65	CASA DA QUINTA DE SANTO AMARO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Quinta de Santo Amaro. Aldeia da Piedade. Azeitão
66	CASA NA AV. 22 DE DEZEMBRO, 70	ZEP do *Mosteiro de Jesus* (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Burguesa		Av. 22 de Dezembro, 70. Setúbal.
67	CASA NA RUA OUTEIRO DA SAÚDE, 2	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Burguesa		Rua Outeiro da Saúde, 2. Setúbal.
68	CAVES JOSÉ MARIA DA FONSECA, SA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Agrícolas	Adega		Rua José Augusto Coelho, Vila Nogueira de Azeitão. Azeitão.
69	CHAFARIZ DE VILA FRESCA DE AZEITÃO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Chafariz/ Fonte		Rua Almirante Reis. Vila Fresca de Azeitão. Azeitão.
70	CLUBE AMADORES DE PESCA DE SETÚBAL	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais e Recreativos	Clube		Rua Augusto Cardoso, 37. Setúbal.
71	CORETO AV. LUÍSA TODI	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais e Recreativos	Coreto		Av. Luísa Todi. Setúbal.
72	EDIFÍCIO DA ANTIGA "SEDE DA ASSOCIAÇÃO DOS SOLDADORES PARA A INDÚSTRIA DE CONSERVAS"	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP) e ZP *ao Edifício do Grande Salão Recreativo do Povo* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais e Recreativos	Associação recreativa		Av. Luísa Todi, 219. Setúbal..
73	EDIFÍCIO DA ANTIGA ALFÂNDEGA (BIBLIOTECA MUNICIPAL)	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP), ZP à *Fábrica Romana de Salga* (IIP) e ZP à *Escadaria que dá acesso ao átrio superior da Misericórdia* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Administrativos	Alfândega		Av. Luísa Todi, 188. Setúbal.
74	EDIFÍCIO DA ANTIGA CASA DA QUINTA DA SABOARIA (EXTERNATO DIOCESANO)	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Av. Luísa Todi. Setúbal.
75	EDIFÍCIO DA ANTIGA IGREJA DA ANUNCIADA (CÁRITAS)	ZP ao *Chafariz da Praça Teófilo Braga (IIP)*	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Igreja		Pç. Teófilo Braga, 12. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
76	EDIFÍCIO DO ANTIGO CÍRCULO CULTURAL DE SETÚBAL (ATUAL CASA DA CULTURA)	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Abastada		Rua de Trás da Guarda, 28-34. Setúbal.
77	EDIFÍCIO DO ANTIGO CONVENTO DE NOSSA SENHORA DO CARMO		Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Convento/Mosteiro		Rua António Maria Eusébio, 1. Setúbal.
78	EDIFÍCIO DO ANTIGO CONVENTO DOMINICANO DE N.ª SRª DA PIEDADE	ZP ao *Palácio dos Duques de Aveiro (IIP*)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Convento/Mosteiro		Praça da República, 20. Vila Nogueira de Azeitão. Azeitão.
79	EDIFÍCIO DO ANTIGO CONVENTO DE SANTA TERESA (CARMELITAS DESCALÇAS)	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Convento/Mosteiro		Rua Mártires da Pátria. Setúbal.
80	EDIFÍCIO DO ANTIGO CONVENTO DE SÃO DOMINGOS DE SETÚBAL	ZP da Igreja Paroquial de São Sebastião	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Convento/Mosteiro		Largo de São Domingos. Setúbal.
81	EDIFÍCIO DO ANTIGO HOSPITAL "JOÃO PALMEIRO"	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP) e ZEP à *Igreja de Santa Maria* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Assistenciais	Hospital		Terreiro de Santa Maria. Setúbal.
82	EDIFÍCIO DO ANTIGO PALÁCIO SALINAS/CASA DO POVO DE AZEITÃO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palacete		Lg. 5 de Outubro, Vila Nogueira de Azeitão. Azeitão.
83	EDIFÍCIO DO ANTIGO QUARTEL DO 11 (ESCOLA DE HOTELARIA E TURISMO DE SETÚBAL)	ZP ao *Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as Fortificações Medievais e Modernas* (IVC)	Edifícios e Estruturas Construídas Militares	Quartel		Av. Luísa Todi. Setúbal.
84	EDIFÍCIO DA LOTA DE SETÚBAL	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Comerciais, Turísticos e de Serviços	Entreposto/Lota		Av. José Mourinho. Setúbal.
85	EDIFÍCIO DA SEDE DA CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP), ZP à *Fábrica Romana de Salga* (IIP) e ZP à *Escadaria que dá acesso ao átrio superior da Misericórdia* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Financeiros	Banco		Av. Luísa Todi, 190. Setúbal.
86	EDIFÍCIO DO ANTIGO CONVENTO E COLÉGIO DOS JESUÍTAS (PALÁCIO FRYXELL)	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Convento		Largo Defensores da República. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
87	EDIFÍCIO DO LAR DR. PAULA BORBA	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP) e ZEP ao *Mosteiro de Jesus* (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Assistenciais	Asilo/Lar		Rua Acácio Barradas, 6. Setúbal.
88	EDIFÍCIO DO"ASYLO ACCÁCIO BARRADAS"	ZP ao *Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as Fortificações Medievais e Modernas* (IVC)	Edifícios e Estruturas Construídas Assistenciais	Asilo/Lar		Av. Mariano de Carvalho. Setúbal.
89	EDIFÍCIO INATEL	ZEP do *Edifício do Centro Distrital de Segurança Social de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais e Recreativos	Clube/Centro Recreativo		Av. Jaime Rebelo. Setúbal.
90	EDIFÍCIO NA AV. 5 DE OUTUBRO, 33	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Abastada		Av. 5 de Outubro, 33. Setúbal
91	EDIFÍCIO NA AV. 5 DE OUTUBRO, 85	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Revestimento azulejar, pinturas murais, elementos decorativos	Av. 5 de Outubro, 85-91. Setúbal
92	EDIFÍCIO NA AV. LUÍSA TODI, 127	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)) e ZEP do *Edifício do Centro Distrital de Segurança Social de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Burguesa (?)	Revestimento azulejar, antiguidade, estético	Av. Luísa Todi, 125-129. Setúbal.
93	EDIFÍCIO NA AV. LUÍSA TODI, 388/PRAÇA TEÓFILO BRAGA, 25, 26	ZP ao *Chafariz da Praça Teófilo Braga (IIP*)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Abastada	Autenticidade, raridade tipológica	Praça Teófilo Braga, 25-28. Setúbal.
94	EDIFÍCIO NA LADEIRA DAS FONTAÍNHAS, 15	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Ladeira das Fontaínhas, 15. Setúbal.
95	EDIFÍCIO NA PRAÇA DE BOCAGE, 107	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Praça de Bocage, 107. Setúbal.
96	EDIFÍCIO NA PRAÇA GENERAL LUÍS DOMINGUES, 38	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Praça General Luís Domingues, 38. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
97	EDIFÍCIO NA PRAÇA GENERAL LUÍS DOMINGUES, 45	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Praça General Luís Domingues, 45. Setúbal.
98	EDIFÍCIO NA PRAÇA MACHADO DOS SANTOS, 40	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Praça Machado dos Santos, 40. Setúbal.
99	EDIFÍCIO NA PRAÇA MARQUÊS DE POMBAL, 1	ZP ao *Pelourinho de Setúbal (MN)*	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Praça Marquês de Pombal, 1. Setúbal.
100	EDIFÍCIO NA PRAÇA MARQUÊS DE POMBAL, 2	ZP ao *Pelourinho de Setúbal (MN)*	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Autenticidade, exemplaridade, revestimento azulejar	Praça Marquês de Pombal, 2-3. Setúbal.
101	EDIFÍCIO NA PRAÇA MARQUÊS DE POMBAL, 14	ZP ao *Pelourinho de Setúbal (MN)*	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Praça Marquês de Pombal, 14. Setúbal.
102	EDIFÍCIO NA RUA ÁLVARO CASTELÕES, 13	ZP à *Escadaria que dá acesso ao átrio superior da Misericórdia* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua Álvaro Castelões, 13. Setúbal.
103	EDIFÍCIO NA RUA ÁLVARO CASTELÕES, 29	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua Álvaro Castelões, 29. Setúbal.
104	EDIFÍCIO NA RUA ANTÃO GIRÃO, 63	ZEP à *Igreja de Santa Maria* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua Antão Girão, 63. Setúbal.
105	EDIFÍCIO NA RUA ANTÓNIO JOAQUIM GRANJO, 46	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Porta quinhentista, antiguidade, raridade	Rua António Joaquim Granjo, 26. Setúbal.
106	EDIFÍCIO NA RUA ARRONCHES JUNQUEIRO, 25	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Porta quinhentista, antiguidade, raridade	Rua Arronches Junqueiro, 25. Setúbal.
107	EDIFÍCIO NA RUA ARRONCHES JUNQUEIRO, 33	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua Arronches Junqueiro, 33. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
108	EDIFÍCIO NA RUA ARRONCHES JUNQUEIRO, 47	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Abastada	Exemplaridade, raridade tipológica, pinturas murais, elementos decorativos, estético	Rua Arronches Junqueiro, 45-55. Setúbal.
109	EDIFÍCIO NA RUA ARRONCHES JUNQUEIRO, 80-84 (ANTIGA SEDE DO "O SETUBALENSE")	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Memória, simbólico, elementos decorativos	Rua Arronches Junqueiro, 80-84. Setúbal.
110	EDIFÍCIO NA RUA ARRONCHES JUNQUEIRO, 83	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua Arronches Junqueiro, 83. Setúbal.
111	EDIFÍCIO NA RUA ARRONCHES JUNQUEIRO, 93	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua Arronches Junqueiro, 93. Setúbal.
112	EDIFÍCIO NA RUA DA BRASILEIRA, 33	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Porta quinhentista, antiguidade, raridade	Rua da Brasileira, 33. Setúbal.
113	EDIFÍCIO NA RUA DA VELHA ALFÂNDEGA, 38	ZP à *Escadaria que dá acesso ao átrio superior da Misericórdia* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua da Velha Alfândega, 38. Setúbal.
114	EDIFÍCIO NA RUA DAS FONTAÍNHAS, 50	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua das Fontaínhas, 50. Setúbal.
115	EDIFÍCIO NA RUA DE SANTA CATARINA, 14	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP))	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Porta quinhentista, antiguidade, raridade	Rua de Santa Catarina, 14. Setúbal.
116	EDIFÍCIO NA RUA DO EITO, 8	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua do Eito, 8. Setúbal.
117	EDIFÍCIO NA RUA DO PANDEIRO, 30	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua do Pandeiro, 30. Setúbal.
118	EDIFÍCIO NA RUA DO POÇO DAS FONTAÍNHAS, 13	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua do Poço das Fontaínhas, 13. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
119	EDIFÍCIO NA RUA DOS CORREEIROS, 40	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Porta quinhentista, antiguidade, raridade	Rua dos Correeiros, 40. Setúbal.
120	EDIFÍCIO NA RUA LADISLAU PARREIRA, 29	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Rua Ladislau Parreira, 29. Setúbal.
121	EDIFÍCIO NA TRAVESSA DA BOMBARRALHA, 2	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Travessa da Bombarralha, 2. Setúbal.
122	EDIFÍCIO NA TRAVESSA DE SÃO CAETANO, 5	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Abastada	Autenticidade, exemplaridade tipológica, elementos arquitetónicos, pinturas murais interiores	Travessa de São Caetano 1-9. Setúbal
123	EDIFÍCIO NA TRAVESSA DE SÃO JOSÉ, 3 E 5	ZEP à *Igreja de Santa Maria* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Porta quinhentista, antiguidade, raridade	Travessa de São José, 3-5. Setúbal
124	EDIFÍCIO NA TRAVESSA DO FERREIRO, 9	ZP à *Escadaria que dá acesso ao átrio superior da Misericórdia* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Travessa do Ferreiro, 9. Setúbal.
125	EDIFÍCIO NO BAIRRO SALGADO 01	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Burguesa	Memória, autenticidade, exemplaridade, estética	Rua Garcia Peres, 24-28, Setúbal.
126	EDIFÍCIO NO BAIRRO SALGADO 02	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Burguesa	Memória, autenticidade, exemplaridade, estética	Rua Gama Braga, 7. Setúbal.
127	EDIFÍCIO NO BAIRRO SALGADO 03	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Burguesa	Memória, autenticidade, exemplaridade, estética	Rua Gama Braga, 3. Setúbal.
128	EDIFÍCIO NO BAIRRO SALGADO 04	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Burguesa	Memória, autenticidade, exemplaridade, estética	Rua Garcia Peres, 21. Setúbal.
129	EDIFÍCIO NO BAIRRO SALGADO 05	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Burguesa	Memória, autenticidade, exemplaridade, estética	Rua Garcia Peres, 38-38. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
130	EDIFÍCIO NO BAIRRO SALGADO 06	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Burguesa	Memória, autenticidade, exemplaridade, estética	Rua Capitão Tenente Carvalho Araújo, 50. Setúbal.
131	EDIFÍCIO NO BAIRRO SALGADO 07	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Burguesa	Memória, autenticidade, exemplaridade, estética	Rua Gama Braga, 22. Setúbal.
132	EDIFÍCIO NO LARGO DA ASSOCIAÇÃO DOS SOCORROS MÚTUOS, 1	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Porta quinhentista, antiguidade, raridade	Largo da Associação dos Socorros Mútuos, 1. Setúbal.
133	EDIFÍCIO NO LARGO ANTÓNIO JOAQUIM CORREIA, 20	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Autenticidade, exemplaridade, revestimento azulejar, pinturas murais interiores, elementos decorativos	Largo António Joaquim Correia, 220-21. Setúbal.
134	EDIFÍCIO NO LARGO ANTÓNIO JOAQUIM CORREIA, 24	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Autenticidade, exemplaridade, revestimento azulejar	Largo António Joaquim Correia, 23-25. Setúbal.
135	EDIFÍCIO NO LARGO ANTÓNIO JOAQUIM CORREIA, 26	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Prédio Corrente	Influências holandesas, raridade tipológica	Largo António Joaquim Correia, 26. Setúbal.
136	EDIFÍCIO NO LARGO DO CORPO SANTO, 15	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)e ZEP à *Casa do Corpo Santo* (MIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Casa Abastada	Antiguidade, raridade, exemplaridade, pinturas interiores em tela	Largo do Corpo Santo, 15-16. Setúbal.
137	ERMIDA DE N.ª SR.ª DAS NECESSIDADES	Zp à *Cruz de Vendas* (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Ermida		Alto das Necessidades
138	ESCOLA CONDE FERREIRA	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Educativos	Escola primária	Memória, autenticidade, exemplaridade, estética	Av. Luísa Todi, 354. Setúbal.
139	ESCOLA SUPERIOR DE CIÊNCIAS EMPRESARIAIS	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Educativos	Escola superior	Exemplaridade, estética	Campus do Instituto Politécnico de Setúbal, Estefanilha
140	ESCOLA SUPERIOR DE EDUCAÇÃO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Educativos	Escola superior	Exemplaridade, estética	Campus do Instituto Politécnico de Setúbal, Estefanilha

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
141	ESTAÇÃO DE CAMINHOS DE FERRO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas de Comunicações e Transportes	Estação Ferroviária		Estrada dos Ciprestes. Setúbal.
142	ESTAÇÃO DOS CTT	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas de Comunicações e Transportes	Estação de Correios	Exemplaridade, memória, estética	Av. Mariano Carvalho. Setúbal.
143	ESTÁTUA DE BOCAGE	ZP à *Igreja de São Julião* (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Comemorativos	Monumento escultórico		Praça de Bocage. Setúbal.
144	FONTE DE ALDEIA RICA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Chafariz/ Fonte		Rua do Fisco. Aldeia Rica. Azeitão.
145	FONTE DO CONCELHO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Chafariz/ Fonte		Largo 5 de Outubro. Azeitão.
146	FONTE DE OLEIROS	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Chafariz/ Fonte		Rua José Augusto Coelho. Oleiros. Azeitão.
147	FONTE DE PALHAIS/CHAFARIZ DO QUEBEDO/ CHAFARIZ DE S. BERNARDO	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Chafariz/ Fonte		Av. 5 de Outubro. Setúbal.
148	FONTE DO CENTENÁRIO/FONTE LUMINOSA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Chafariz/ Fonte		Av. Luísa Todi. Setúbal.
149	FONTE NOVA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Chafariz/ Fonte		Praça Machado dos Santos. Setúbal.
150	FORTE DE ALBARQUEL	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Militares	Forte/ Fortaleza		Arrábida.
151	FORTE DE SANTA MARIA DA ARRÁBIDA/MUSEU OCEANOGRÁFICO	ZP a *toda a zona que rodeia o Portinho da Arrábida, incluindo o Conventinho e a Mata de Carvalhos* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Militares	Forte/ Fortaleza		Portinho da Arrábida.
152	FORUM MUNICIPAL LUÍSA TODI	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP) e ZEP do *Edifício do Centro Distrital de Segurança Social de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais e Recreativos	Teatro/ Cinema		Av. Luísa Todi, 61-65. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
153	GLORIETA A LUÍSA TODI	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Comemorativos	Monumento escultórico		Av. Luísa Todi. Setúbal.
154	GRUTAS E JARDIM DO PALACETE BOTELHO MONIZ	ZP ao *Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as Fortificações Medievais e Modernas* (IVC)	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais e Recreativos	*Grotto*/ Ruína Fingida/ Jardim		Travessa da Bela Vista. Setúbal.
155	IGREJA DA ANUNCIADA	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Igreja		Rua Mártires da Pátria. Setúbal.
156	IGREJA DA BOA HORA/GRILOS	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Igreja		Praça General Luís Domingues.
157	IGREJA DA MISERICÓRDIA DE AZEITÃO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Igreja da Misericórdia		Rua José Augusto Coelho, Vila Nogueira de Azeitão. Azeitão.
158	IGREJA DE NOSSA SENHORA DA SAÚDE	ZP ao *Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as Fortificações Medievais e Modernas* (IVC)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Igreja		Rua do Outeiro da Saúde. Setúbal.
159	IGREJA DE S. SIMÃO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Igreja		Rua Almirante Reis. Vila Fresca de Azeitão. Azeitão.
160	IGREJA DO ANTIGO CONVENTO DOMINICANO DE S. JOÃO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Igreja		Rua Almeida Garrett. Setúbal.
161	LAVADOUROS DE VILA NOGUEIRA DE AZEITÃO	ZEP à *Igreja de São Lourenço* (IIP) e ao *Pelourinho de Vila Nogueira de Azeitão* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Lavadouros		Rua José Augusto Coelho, Vila Nogueira de Azeitão. Azeitão.
162	LICEU DE SETÚBAL	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Educativos	Liceu		Av. Dr. António Rodrigues Manito. Setúbal.
163	MERCADO DO LIVRAMENTO	ZP ao *Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as Fortificações Medievais e Modernas* (IVC)	Edifícios e Estruturas Construídas Comerciais, Turísticos e de Serviços	Mercado		Av. Luísa Todi, 159-171. Setúbal.
164	MIRADOURO DE SÃO SEBASTIÃO	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais e Recreativos	Miradouro		Largo Defensores da República. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
165	MOINHO DE MARÉ DA MOURISCA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Moinho		Mourisca.
166	MONUMENTO AOS COMBATENTES DA GRANDE GUERRA	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP) e ZEP ao *Mosteiro de Jesus* (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Comemorativos	Monumento escultórico		Praça Almirante Reis. Setúbal.
167	MUSEU DO TRABALHO MICHEL GIACOMETI (ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS PERIENES)	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP))	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Fábrica		Largo Defensores da República. Setúbal.
168	PAÇO DO DUQUE/ANTIGO EDIFÍCIO DO GOVERNO CIVIL/PALÁCIO ARAÚJO	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palácio		Av. Da República, 324-340. Setúbal.
169	PALACETE "BOTELHO MONIZ"	ZP ao *Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as Fortificações Medievais e Modernas* (IVC)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palacete		Travessa da Bela Vista. Setúbal.
170	PALACETE "CARRANÇA"	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palacete		Largo do Carmo, 1. Setúbal.
171	PALACETE "CHATILLON"	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palacete		Largo do Carmo, 5-9. Setúbal.
172	PALACETE NA AV. 5 DE OUTUBRO, 41	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palacete		Av. 5 de Outubro, 41. Setúbal.
173	PALÁCIO DOS CABEDOS	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP) e ZEP à *Casa do Corpo Santo* (MIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palacete		Praça do Quebedo, 2-3. Setúbal.
174	PALÁCIO SALEMA/PALÁCIO XIMENES/CASA DAS VARANDAS	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palacete		Praça de Bocage, 68-74. Setúbal.
175	POÇO DAS FONTAÍNHAS	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Chafariz/ Fonte		

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
176	POÇO DO CONCELHO	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP) e ZEP à *Casa do Corpo Santo* (MIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Infraestruturais	Poço		Largo do Poço do Concelho. Setúbal.
177	PRAÇA DE TOUROS CARLOS RELVAS	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais e Recreativos	Praça de Touros		Rua Dona Maria Baptista. Setúbal.
178	QUINTA DA CONCEIÇÃO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Azeitão
179	QUINTA DA MÁ PARTILHA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Azeitão
180	QUINTA DAS BALDRUCAS	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Azeitão
181	QUINTA DAS CONSELHEIRAS	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Azeitão.
182	QUINTA DAS MACHADAS DE BAIXO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Setúbal
183	QUINTA DAS MACHADAS DE CIMA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Setúbal
184	QUINTA DE SANTO ANTÓNIO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Setúbal
185	QUINTA DO GALOÉ	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Setúbal
186	QUINTA DO HILÁRIO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Setúbal
187	QUINTA DOS BONECOS	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Setúbal

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
188	QUINTA VELHA	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Quinta de recreio/ Quinta Residencial		Azeitão
189	VILA MONTALVO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Vila Operária		Rua João Eloy do Amaral, 116-132. Setúbal
190	ANTIGO CONVENTO DA BOA HORA	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Convento/Mosteiro		Praça General Luís Domingues. Setúbal.
191	MIRANTE DOS CIPRESTES	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Culturais e Recreativos	Miradouro/Mirante		Estrada dos Ciprestes. Setúbal.
192	EDIFÍCIO DO ANTIGO CONVENTO DE SÃO FRANCISCO	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Religiosos	Convento/Mosteiro	Memória, antiguidade	Rua do Convento. Setúbal.
193	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "CUENCA"	ZEP ao *Castelo de São Filipe* (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Estrada da Rasca, 35. Setúbal.
194	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "GIZELA"	ZEP ao *Castelo de São Filipe* (MN)	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Estrada da Rasca, 22. Setúbal.
195	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "PARISIENNE"	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Rua Amália Rodrigues, 11. Setúbal.
196	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "ASTÓRIA"	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Av. Luísa Todi, 375. Setúbal.
197	CHAMINÉ DE ANTIGA FÁBRICA		Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Rua José Carlos da Maia, 24-30. Setúbal.
198	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "GARGALO"	*Sistema Defensivo de Setúbal* (IVC) e ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Baluarte do Livramento. Setúbal.
199	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "TODI"	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP) e ZEP do *Edifício do Centro Distrital de Segurança Social de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Rua Regimento de Infantaria 11, 3-4. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
200	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "ANTONIO ALONSO Y HIJOS"	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Rua Almeida Garrett, 54-66. Setúbal.
201	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "PERIENES"	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Largo Defensores da República, Museu do Trabalho Michel Giacometti. Setúbal.
202	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "1.º MARÇO"	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Rua Camilo Castelo Branco, 65-67. Setúbal.
203	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "ESTRELA DO SUL"	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Rua Camilo Castelo Branco, 15. Setúbal.
204	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "VITÓRIA"	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Rua Camilo Castelo Branco, 11. Setúbal
205	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "AREIA AMARELA"	ZP às *Muralhas, Torres, Portas, Cortinas e Baluartes do Centro Histórico de Setúbal* (IIP)	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Rua Camilo Castelo Branco, 11. Setúbal
206	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "ALICE"	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Rua Camilo Castelo Branco, 14. Setúbal
207	CHAMINÉ DE ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Estrada da Graça. Setúbal
208	CHAMINÉ DE ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Estrada da Graça. Setúbal
209	CHAMINÉ DE ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Estrada da Graça. Setúbal
210	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "SÃO PEDRO"	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Estrada da Graça, 222. Setúbal
211	CHAMINÉ DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS "VASCO DA GAMA"	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Industriais	Forno (Chaminé)	Memória, Exemplaridade	Estrada da Graça, 208. Setúbal
212	ANTIGO BALNEÁRIO DR. PAULA BORBA	*Sistema Defensivo de Setúbal* (IVC) e ZEP ao *Mosteiro de Jesus*	Edifícios e Estruturas Construídas de Higiene Pública e Sanitária	Balneário Público	Memória, exemplaridade, estética	Rua Balneário Doutor Paula Borba. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	Designação	Proteção	Categoria	Tipo	Valor Isolado	Localização
213	PALÁCIO E PÁTIO DA QUINTA DA TORRE DOS CONDES DE POVOLIDE	Não	Edifícios e Estruturas Construídas Residenciais	Palácio	Memória, antiguidade	Aldeia Rica, Azeitão

ANEXO 2

Identificação de valores culturais — património arqueológico

Vestígios Arqueológicos

ID	CNS (Código Nacional de Sítio)	Sítio	Tipo	Época	Localização
1	18467	Setúbal — Rua do Bocage /Óptica Pita	Vestígios Diversos	Romano, Moderno e Contemporâneo	Rua de Bocage. Setúbal.
2	18476	Setúbal — Edifício Vinícola (Praça do Bocage)	Vestígios Diversos	Romano e Moderno	Praça de Bocage. Setúbal.
3	5555	Setúbal — Outão	Vestígios Diversos	Neolítico e calcolítico	Outão. Arrábida, Setúbal.
4	8145	Serra da Cela (Portinho da Arrábida)	Habitat	Neolítico/Calcolítico	Portinho da Arrábida.
5	18550	Lapa de Santa Margarida	Gruta	Paleolítico	Arrábida.
6	3915	Gruta da Figueira Brava	Gruta	Paleolítico Médio	Arrábida.
7	15686	Casa do Corpo Santo/Museu do Barroco	Cidade	Medieval/Moderno	Largo do Corpo Santo. Setúbal.
8	128	Setúbal — Travessa de Frei Gaspar	Complexo Industrial	Romano	Travessa de Frei Gaspar. Setúbal.
9	1450	Rotura	Povoado Fortificado	Calcolítico	Setúbal.
10	1330	Setúbal — Largo da Misericórdia	Olaria	Romano	Largo da Misericórdia. Setúbal.
11	11636	Setúbal — Rua António Januário da Silva	Cidade	Romano e Medieval Cristão.	Rua António Januário da Silva. Setúbal.
12	11611	Setúbal — Largo do Sapalinho, n.º 5, 6 e 7	Muralha	Medieval/Moderno	Largo do Sapalinho. Setúbal.
13	14329	Casa das Osgas	Habitat	Paleolítico Superior e Contemporâneo	São Sebastião. Setúbal.
14	14414	Setúbal — Rua Dr. António Joaquim Granjo n.º 36	Cidade	Romano/Medieval/Moderno	Rua Dr. António Joaquim Granjo. Setúbal.
15	14529	Setúbal — Rua Dr. Estevão de Vasconcelos	Cidade	Medieval	Rua Dr. Estevão de Vasconcelos. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	CNS (Código Nacional de Sítio)	Sítio	Tipo	Época	Localização
16	16645	Setúbal — Convento de Nossa Senhora do Carmo	Convento	Moderno	Av. 22 de Dezembro. Setúbal.
17	373	Setúbal — Travessa dos Apóstolos	Vestígios Diversos	Bronze Final/Ferro/Romano	Travessa dos Apóstolos. Setúbal.
18	12270	Setúbal — Avenida Luísa Todi/Montepio Geral	Vestígios Diversos	Romano	Av. Luísa Todi. Setúbal.
19	14021	Setúbal — Rua Jorge de Sousa	Poço	Moderno/ Contemporâneo	Rua Jorge de Sousa. Setúbal.
20	147	Setúbal — Praça do Bocage	Cetária	Romano	Praça de Bocage. Setúbal.
21	19633	Setúbal — Baluarte da Anunciada	Estrutura	Moderno/Contemporâneo	Rua de São Filipe. Setúbal.
22	861	Setúbal — Aqueduto	Aqueduto	Moderno (Século XV)	Setúbal.
23	11408	Setúbal — Convento de Jesus	Convento	Moderno	Largo de Jesus. Setúbal.
24	15680	Setúbal — Hospital João Palmeiro	Cidade	Romano/Medieval/Moderno/Contemporâneo	Terreiro de Santa Maria. Setúbal
25	10919	Setúbal — Largo António Joaquim Correia	Vestígios Diversos	Moderno	Largo António Joaquim Correia. Setúbal.
26	11355	Setúbal — Travessa da Portuguesa	Vestígios Diversos	Romano/Moderno	Travessa da Portuguesa. Setúbal.
27	2664	Setúbal — Rua Direita	Achado(s) Isolado(s)	Romano	Rua Fran Pacheco. Setúbal
28	3061	Setúbal — Rua de Antão Girão	Achado(s) Isolado(s)	Romano	Rua Antão Girão. Setúbal.
29	3092	Setúbal — Rua Arronches Junqueiro n.º 52/56	Vestígios Diversos	Romano	Rua Arronches Junqueiro, 52-56. Setúbal.
30	4586	Setúbal — Ladeira de São Sebastião	Achado(s) Isolado(s)	Romano	Ladeira de São Sebastião. Setúbal.
31	3860	Painel das Almas	Vestígios Diversos	Romano	Painel das Almas.
32	3452	Comenda	Villa	Romano	Serra da Arrábida.
33	4090	Pedrão	Povoado	Calcilítico, Idade do Ferro e Época Romana	Serra de São Luís. Setúbal.
34	12137	Sapec	Povoado	Paleolítico Médio	Praias do Sado.
35	5265	Toca do Pai Lopes	Achado(s) Isolado(s)	Paleolítico Superior	Serra da Arrábida.
36	1452	Alferrar	Achado(s) Isolado(s)	Idade do Ferro e Romano	Serra dos Gaiteiros.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	CNS (Código Nacional de Sítio)	Sítio	Tipo	Época	Localização
37	5217	Arrábida/Castelo dos Mouros	Fortificação	Indeterminado (Pré/Proto-História?)	Alivide. Serra da Arrábida.
38	4467	Cabeço Gordo	Villa	Romano	Cabeço Gordo. Setúbal.
39	14160	Calçada do Viso	Calçada	Romano	Calçada do Viso. Setúbal.
40	4469	Esteval	Villa	Romano	Quinta do Esteval. EN 10.
41	4370	Cruz da Légua	Villa	Romano	Cruz da Légua. Setúbal.
42	1446	Mira/Pena	Gruta	Neolítico/ Calcolítico	Setúbal.
43	5546	Senhora da Graça	Cetária	Romano	Setúbal.
44	5545	Pedra Furada	Cetária	Romano	Estrada da Graça. Setúbal.
45	4468	Quinta das Machadas de Baixo	Villa	Romano	Estrada de Palmela. Setúbal.
46	4931	Rasca	Cetária	Romano	Serra da Arrábida.
47	5548	Ponta da Areia (Mitrena)	Cetária	Romano	Mitrena.
48	5218	Vila Nogueira de Azeitão	Necrópole	Romano	Vila Nogueira de Azeitão.
49	5552	Creiro (Portinho da Arrábida)	Cetária	Romano (sécs. I-V d.C.) e Medieval Islâmico (séc. XII)	Portinho da Arrábida.
50	11564	Setúbal — Baluarte de São Brás	Estrutura	Moderno	Largo José Afonso. Setúbal.
51	21388	Setúbal — Rua Álvaro Castelões, 38-40	Cidade	Medieval Cristão, Moderno e Contemporâneo	Rua Álvaro Castelões, 38-40. Setúbal.
52	21387	Setúbal — Café Muralha	Cidade	Medieval Cristão, Moderno e Contemporâneo	Av. 22 de Dezembro. Setúbal.
53	21385	Setúbal — Rua António Maria Eusébio, 85-87	Cidade	Moderno e Contemporâneo	Rua António Maria Eusébio, 85-87. Setúbal.
54	21383	Setúbal — Rua Arronches Junqueiro, 118-120	Cidade	Moderno e Contemporâneo	Rua Arronches Junqueiro, 118-120. Setúbal.
55	21389	Setúbal — Rua Fran Pacheco, 165/Rua Frei Agostinho	Cidade	Romano/Medieval Cristão	Rua Fran Pacheco, 165/Rua Frei Agostinho. Setúbal.
56	21395	Setúbal — Terreiro de Santa Maria/Largo Jorge d' Aquino	Cidade	Moderno (Pré-Terramoto 1755)	Terreiro de Santa Maria/Largo Jorge d' Aquino. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	CNS (Código Nacional de Sítio)	Sítio	Tipo	Época	Localização
57	21396	Setúbal — Travessa do Cabral	Cidade	Romano	Travessa do Cabral. Setúbal.
58	21398	Setúbal — Largo de Santa Maria	Cidade	Romano/Medieval/Moderno	Largo de Santa Maria. Setúbal.
59	21399	Setúbal — Terreiro do Corpo Santo	Cidade	Moderno	Terreiro do Corpo Santo. Setúbal.
60	21397	Setúbal — Jardim do Quebedo	Muralha	Medieval Cristão e Moderno	Jardim do Quebedo. Setúbal.
61	8156	Setúbal — Av. General Daniel de Sousa	Achado(s) Isolado(s)	Neolítico/Calcolítico	Av. General Daniel de Sousa. Setúbal.
62	4463	Casal da Murteira/Jogo da Petisca	Vestígios Diversos	Indeterminado (Pré-História)	Serra da Arrábida.
63	5268	Lameiras	Achado(s) Isolado(s)	Romano	Lameiras.
64	2489	Cabeço dos Caracóis/Porto de Cambas	Habitat	Calcolítico	Porto de Cambas.
65	314	Casal do Bispo ou Coina-a-Velha	Habitat	Calcolítico, Romano e Medieval Cristão	Azeitão.
66	21402	Casal do Boino	Vestígios Diversos	Romano	Setúbal.
67	8148	Casal do Pedro	Vestígios de Superfície	Romano	Setúbal.
68	8149	Casalinho	Vestígios de Superfície	Romano	Setúbal.
69	8150	Fazendinha	Abrigo	Neolítico/Calcolítico	Setúbal.
70	8151	Fonte da Rotura	Abrigo	Calcolítico	Setúbal.
71	8152	Lapa dos Morcegos (Outão)	Gruta	Calcolítico final.	Outão. Serra da Arrábida.
72	8144	Moinho do Cuco	Habitat	Calcolítico	Setúbal.
73	8153	Monte do Cabrito	Vestígios de Superfície	Neolítico/Calcolítico	Setúbal.
74	8154	Monte do Vaqueiro	Habitat	Neolítico/Calcolítico	Setúbal.
75	8155	Pai Mouro	Habitat	Calcolítico	Setúbal.
76	8157	Quinta do Rego de Água	Vestígios de Superfície	Romano	Quinta do Rego de Água. Setúbal.
77	8146	Serra de São Francisco/Alto de São Francisco	Habitat	Neolítico Final	Setúbal.
78	21420	Vinha Grande	Vestígios de Superfície	Romano	Setúbal.
79	8147	Setúbal — Casal do Cano de Água	Vestígios Diversos	Romano	Setúbal.

ID	CNS (Código Nacional de Sítio)	Sítio	Tipo	Época	Localização
80	5553	Praia de Galápos	Habitat	Mesolítico/Neolítico	Praia de Galapos. Serra da Arrábida.
81	8158	São Luís Velho	Abrigo	Romano	Setúbal.
82	5554	Setúbal — Cachofarra	Cetária	Romano	Cachofarra. Setúbal.
83	18346	Setúbal — Baluarte de Jesus	Estrutura	Moderno	Rua Acácio Barradas. Setúbal.
84	18541	Setúbal — Largo do Corpo Santo/Rua de Santa Marta	Cemitério	Romano e Medieval Cristão (Moderno)	Largo do Corpo Santo. Setúbal.
85	4392	Setúbal — Muralha	Muralha	Medieval Cristão	Setúbal.
86	5547	Setúbal — Moinho Novo	Cetária	Romano	Setúbal.
87		Setúbal — Largo do Quebedo n. 24-26	Achados Isolados	Romano	Largo do Quebedo, 24-26. Setúbal.
88		Setúbal — R. João Eloy do Amaral n. 104	Estruturas	Romano	Rua João Eloy do Amaral n. 104. Setúbal.
89		Setúbal — R. de Santa Catarina n.18	Palácio	Moderno	Rua de Santa Catarina n.18. Setúbal.
90		Setúbal — R. Fran Pacheco n. 103-109	Hospital da Anunciada	Medieval/Moderno	Rua Fran Pacheco n. 103-109. Setúbal.
91		Setúbal — R. da Velha Alfândega n.10-12	Vestígios dispersos	Romano/Moderno	Rua da Velha Alfândega n.10-12. Setúbal.
92		Fórum Luísa Todi	Teatro e embarcação	Contemporâneo	Av. Luísa Todi. Setúbal.
93	32007	Avenida Luísa Todi n.º 466	Convento	Moderno e Contemporâneo	Av. Luísa Todi, 466. Setúbal.
94	32308	Rua de Álvaro Luz n.º 13 -15	Cidade	Moderno	Rua de Álvaro Luz, 13-15. Setúbal.
95		Sobralinho	Casal agrícola	Moderno	Setúbal.
96		Quinta da Laje de Cima	Palácio	Moderno	Setúbal.
97		Gavalhal	Aldeia	Moderno	Setúbal.
98		Igreja Paroquial da Ajuda	Templo	Moderno	Comenda. Serra da Arrábida.
99	32876	Bico dos Aguilhões 1	Povoado	Idade do Bronze/Idade do Ferro	Setúbal.
100	465	Cambezes	Cetária	Neolítico/Calcolítico	Setúbal.
101	33855	Chã da Anixa	Indeterminado	Romano	Serra da Arrábida.
102	33857	Chã da Anixa II	Indeterminado	Romano	Serra da Arrábida

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	CNS (Código Nacional de Sítio)	Sítio	Tipo	Época	Localização
103	33858	Chã da Anixa III	Indeterminado	Romano	Serra da Arrábida
104	22644	Galapos-Creiro	Habitat	Paleolítico e Mesolítico	Serra da Arrábida
105	28302	Moinho Novo — Moinho de Maré, Mitrena	Moinho de Maré	Moderno (Período Pré-Pombalino)	Mitrena.
106	23710	Moinho da Mourisca	Moinho de Maré	Moderno	Mourisca.
107	30944	Nova Fábrica de Papel 1	Habitat	Romano	Mitrena (Portucel).
108	30945	Nova Fábrica de Papel 2	Habitat	Neolítico	Mitrena (Portucel).
109	30946	Nova Fábrica de Papel 3	Achado Isolado	Romano, Medieval e Moderno	Mitrena (Portucel).
110	30947	Nova Fábrica de Papel 4	Achado Isolado	Romano, Medieval e Moderno	Mitrena (Portucel).
111	23817	Praia da Sapec	Achado Isolado	Romano, Império	Praias do Sado.
112	28360	Praia dos Coelhos/Portinho da Arrábida	Jazida	Romano e Medieval Islâmico	Portinho da Arrábida.
113	36634	Sapec 2	Vestígios de Superfície	Paleolítico Médio	Praias do Sado.
114	37326	Setúbal — Av. Luísa Todi, 272	Cidade	Medieval, Moderno e Contemporâneo	Av. Luísa Todi, 272. Setúbal.
115	35392	Setúbal — Avenida 5 de Outubro, 67 a 69	Cidade	Medieval, Moderno e Contemporâneo	Avenida 5 de Outubro, 67 a 69. Setúbal.
116	35943	Setúbal — Avenida Luísa Todi, 170-178	Cidade	Idade do Ferro, Moderno e Contemporâneo	Avenida Luída Todi, 170-178. Setúbal.
117	34158	Setúbal — Baluarte de Nossa Senhora da Conceição/ Baluarte do Cais	Estrutura	Moderno	Av. Luísa Todi/Rua Eng. Ferreira da Cunha. Setúbal.
118	30583	Setúbal — Baluarte do Livramento	Estrutura	Moderno e Contemporâneo	Rua Ocidental do Mercado. Setúbal.
119	31457	Setúbal — Casa de Santa Ana/Rua dos Ciprestes, 17	Poço	Moderno	Estrada dos Ciprestes, 17. Setúbal.
120	36638	Setúbal — Largo Dr. Francisco Soveral, 8-14 e Rua Serpa Pinto, 1-3	Estrutura	Moderno e Contemporâneo	Largo Dr. Francisco Soveral, 8-14 e Rua Serpa Pinto, 1-3. Setúbal.
121	21658	Setúbal — Largo de Santo António	Estrutura	Indeterminado	Largo de Santo António. Setúbal.
122	36055	Setúbal — Rua António Joaquim Granjo, 9-11/Travessa das Farinhas, 1	Cidade	Moderno e Contemporâneo	Rua António Joaquim Granjo, 9-11/Travessa das Farinhas, 1. Setúbal.
123	36352	Setúbal — Rua António Joaquim Granjo, 19	Vestígios Diversos	Idade do Ferro, Romano, Alta Idade Média e Medieval Islâmico	Rua António Joaquim Granjo, 19. Setúbal.

Aviso n.º 24171/2026/2

ID	CNS (Código Nacional de Sítio)	Sítio	Tipo	Época	Localização
124	31815	Setúbal — Rua Arronches Junqueiro, 73-75	Cidade	Romano e Contemporâneo	Rua Arronches Junqueiro, 73-75. Setúbal.
125	21604	Setúbal — Rua Augusto Cardoso, 69	Cidade	Medieval, Moderno e Contemporâneo	Rua Augusto Cardoso, 69. Setúbal.
126	31834	Setúbal — Rua Francisco Augusto Flamengo, 10-12/ Rua da Paz	Cidade	Romano e Contemporâneo	Rua Francisco Augusto Flamengo, 10-12/ Rua da Paz. Setúbal.
127	33688	Setúbal — antigo Hospital da Anunciada	Igreja	Moderno e Contemporâneo	Rua António Maria Eusébio. Setúbal.
128	31488	Vale de Ana Gomes	Mancha de Ocupação	Neolítico/Calcolítico	Vale Ana Gomes.

ANEXO 3

Identificação de valores naturais, paisagísticos e geológicos

Categoria	Identificação	Localização (freguesia/ local)	Legislação
Áreas Protegidas	Parque Natural da Arrábida	União de Freguesias de Azeitão; União de Freguesias de Setúbal	Decreto-Lei n.º 622/76, de 28 de Julho
	Reserva Natural do Estuário do Sado	Freguesia do Sado; Freguesia de Gâmbia Pontes e Alto da Guerra	Decreto-Lei n.º 430/80, de 1 de outubro
	Parque Marinho Prof. Luiz Saldanha	União de Freguesias de Azeitão	Decreto Regulamentar n.º 23/98, de 14 de outubro
Rede Natura 2000	PTCON0010 — Sítio Arrábida/Espichel (1.ª Fase)	União de Freguesias de Azeitão; União de Freguesias de Setúbal	Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97, de 28 de agosto
	PTCON0011 — Sítio Estuário do Sado (2.ª fase)	Freguesia do Sado; Freguesia de Gâmbia Pontes e Alto da Guerra	Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97, de 28 de agosto
	PTZPE0011 — ZPE Estuário do Sado	Freguesia do Sado; Freguesia de Gâmbia Pontes e Alto da Guerra	Decreto-Lei n.º 384-B/99, de 23 de setembro
Formações Geológicas/Geomorfológicas	Serra da Arrábida	União de Freguesias de Azeitão; União de Freguesias de Setúbal	
	Serra de S. Luís	União de Freguesias de Setúbal	

Aviso n.º 24171/2026/2

Categoria	Identificação	Localização (freguesia/ local)	Legislação
	Serra dos Gaiteiros	União de Freguesias de Setúbal	
	Litoral do Risco	União de Freguesias de Azeitão	
	Costeiras das Serras do Louro e de S. Francisco	União de Freguesias de Azeitão	
	Praia do Portinho da Arrábida	União de Freguesias de Azeitão	
	Fojo dos Morcegos	União de Freguesias de Azeitão	
	Gruta do Médico	União de Freguesias de Azeitão	
	Paleogénico de Picheleiros	União de Freguesias de Azeitão	
	Falha Normal Sedimentar da Figueirinha	União de Freguesias de Azeitão	
	Brecha da Arrábida (Pedreira do Jaspe)	União de Freguesias de Azeitão	
	Conglomerados do Vale da Rasca	União das Freguesias de Setúbal	
	Discordância do Portinho da Arrábida	União de Freguesias de Azeitão	
	Hogbacks da Comenda	União de Freguesias de Azeitão	
	Pedra Furada	Freguesia de São Sebastião	
Árvores de Interesse Público	Olea Europaea L. Var. Europaea/Oliveira	União de Freguesias de Azeitão (EN 10)	
	Olea Europaea L. Var. Europaea/Oliveira	União de Freguesias de Azeitão (EN 10)	
	Olea Europaea L. Var. Europaea/Oliveira	União de Freguesias de Azeitão (EN 10)	
	Araucaria excelsa Lamb./Araucária	União de Freguesias de Setúbal (Largo José Afonso)	
	Araucaria excelsa Lamb./Araucária	União de Freguesias de Setúbal (Largo José Afonso)	
	Araucaria excelsa Lamb./Araucária	União de Freguesias de Setúbal (Largo José Afonso)	
	Araucaria excelsa Lamb./Araucária	União de Freguesias de Setúbal (Largo José Afonso)	
	Araucaria excelsa Lamb./Araucária	União de Freguesias de Setúbal (Largo José Afonso)	
	Araucaria excelsa Lamb./Araucária	União de Freguesias de Setúbal (Largo José Afonso)	

Aviso n.º 24171/2026/2

Categoria	Identificação	Localização (freguesia/ local)	Legislação
	Grevillea robusta A. Cunn/Grevilea	União de Freguesias de Setúbal (Largo Marquês de Pombal)	
	Grevillea robusta A. Cunn/Grevilea	União de Freguesias de Setúbal (Jardim Eng.º Luís da Fonseca)	
	Melaleuca armilaris Smith/Melaleuca	União de Freguesias de Setúbal (Largo Marquês de Pombal)	
	Platanus x hispanica Muench/Plátano	União de Freguesias de Setúbal (Largo Dr. Francisco Soveral)	
	Lagunaria Pattersonni G. Don/Lagunária	União de Freguesias de Setúbal (Rua Oliveira Martins)	
	Schinus terebinthifolius Raddi/Aroeira	Freguesia de S. Sebastião (Av.ª Portela)	
	Schinus molle L./Pimenteira	Freguesia de S. Sebastião (Jardim de Palhais)	
	Acer negundo L./Bordo negundo	União das Freguesias de Setúbal (Parque do Bonfim)	
	Pinus pinea L./Pinheiro Manso	União das Freguesias de Setúbal (R. Eng.º Henri Peron)	
	Pinus pinea L./Pinheiro Manso	União das Freguesias de Setúbal (R. Eng.º Henri Peron)	
	Populus nigra L./ Choupo Negro	União das Freguesias de Setúbal (Pc. Manuel Nunes de Almeida)	
	Populus nigra L./ Choupo Negro	União das Freguesias de Setúbal (Pc. Manuel Nunes de Almeida)	
Paisagens Naturais (Sistema de Vistas)	Risco (falésia)	União de Freguesias de Azeitão	
	Serra da Arrábida	União de Freguesias de Azeitão	
	Encosta sul da Arrábida no seu interface com o mar (baías, enseadas, praias e falésias)	União de Freguesias de Azeitão	
	Terras do Risco	União de Freguesias de Azeitão	
	Estuário do Sado/Moinho de Maré da Mourisca	Freguesia do Sado/Freguesia de Gâmbia Pontes e Alto da Guerra	
	Estuário do Sado/Herdade da Gâmbia/Pontal	Freguesia de Gâmbia Pontes e Alto da Guerra	

Aviso n.º 24171/2026/2

Categoria	Identificação	Localização (freguesia/ local)	Legislação
	Estuário do Sado/Mitrena	Freguesia do Sado	
Paisagens Panorâmicas (Sistema de Vistas)	Matas densas (Vidal, Solitário e Coberta)	União de Freguesias de Azeitão	
	Estrada do alto da serra (percurso dos miradouros)	União de Freguesias de Azeitão/União de Freguesias de Setúbal	
	Convento da Arrábida	União de Freguesias de Azeitão	
	Formosinho	União de Freguesias de Azeitão	
	Forte de São Filipe	União de Freguesias de Setúbal	
	Setúbal/Quinta da Parrela	União de Freguesias de Setúbal	
	Miradouro de S. Sebastião	Freguesia de S. Sebastião	
	Quinta do Patrício	União de Freguesias de Setúbal	
	Reboreda	União de Freguesias de Setúbal	
	Escarpas de Santos Nicolau e da Bela Vista	Freguesia de S. Sebastião	
	Forte Velho	União de Freguesias de Setúbal	
	Centro Comercial Alegro	Freguesia de S. Sebastião	
	Miradouro da Rua do Sr. Jesus dos Aflitos	União de Freguesias de Setúbal	
	Baluarte de Santo Amaro	União de Freguesias de Setúbal	
	Jardim da Bela Vista	Freguesia de S. Sebastião	
	Frente Ribeirinha de Setúbal	União das Freguesias de Setúbal/Freguesia de São Sebastião	
	Estrada do Viso	União de Freguesias de Setúbal	
	Hotel do Sado	União de Freguesias de Setúbal	
	Coral Luísa Todi	União de Freguesias de Setúbal	

Aviso n.º 24171/2026/2

ANEXO 4

Identificação de processos no âmbito do RERAE com deliberação final favorável condicionada nas conferências decisórias realizadas no âmbito do RERAE

Processo 325/15, em nome de Manuel Vieitos — Comércio de Vinhos Lda., ao abrigo da ata da conferencia decisória realizada em Setúbal a 17 de novembro de 2017.

Processo 331/15, em nome de Fernando Manuel Gomes Serra (Quinta do Alcube), ao abrigo da ata da conferencia decisória realizada em Setúbal a 17 de novembro de 2017.

Processo n.º 007398/01/LVT-2016, em nome de Amaro Fernando dos Santos, ao abrigo da ata da conferencia decisória realizada nas Caldas da Rainha a 28 de junho de 2017.

ANEXO 5

Objetivos e regulamentação das UOPG e SUOPG

UOPG 1 — Azeitão

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Estruturação territorial da área urbana de Azeitão, promovendo a afirmação de polaridades urbanas e a articulação das redes estruturantes;

b) Afirmação do eixo multifuncional localizado ao longo da EN 10 e Rua de S. Gonçalo, reforçando a sua centralidade com a promoção de usos diversos;

c) Criação de uma área infraestruturada para acolhimento de atividades económicas e de equipamentos, localizada a norte, junto à EN 10 (a nascente da área de Pinhal de Negreiros), possibilitando a criação de uma área funcionalmente adaptada a este tipo de procura e que permita a relocalização de atividades económicas que possam estar em conflito com outros usos;

d) Estabilização, nucleação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa;

e) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal, através da salvaguarda dos corredores ecológicos e da implementação de Espaços Verdes de Recreio e Lazer, potenciando os valores naturais em presença e a criação de áreas de desafogo no interior da malha urbana;

f) Enquadramento dos processos de reconversão das AUGI, permitindo a qualificação e integração destas áreas no tecido urbano envolvente;

g) Requalificação da rede viária de acesso local;

h) Construção das seguintes vias distribuidoras: via D21, garantindo a ligação à EN 379 Sesimbra-Azeitão; via D22, de ligação entre a D21 e o nó de Castanhos; via D20, que assegura a ligação entre o nó de Castanhos com a VI 1, Rua de S. Gonçalo e a D21;

i) Ordenamento do estacionamento na proximidade das principais áreas comerciais, nomeadamente em Vila Nogueira de Azeitão;

j) Concretização da rede de modos suaves, incluindo a execução de ruas multifuncionais nas áreas identificadas na Estrutura Ecológica Municipal, tendo em vista a compatibilização de usos diversos (circulação rodoviária, modos suaves, atividades de recreio e lazer);

k) Reforço da rede de equipamentos de utilização coletiva, designadamente:

i) Mercado de Brejos de Azeitão;

ii) Quartel de Bombeiros de Azeitão;

Aviso n.º 24171/2026/2

iii) Base de apoio logístico de Azeitão;

iv) Casa Memória Joana Luísa e Sebastião da Gama;

v) Casa da Cultura de Azeitão;

vi) Conclusão da requalificação da Escola Básica de Azeitão e construção de pavilhão desportivo;

vii) Centro de Saúde de Azeitão;

l) Reforço da rede de abastecimento de água, através da construção de condutas adutoras e distribuidoras;

m) Remodelação da rede de drenagem e tratamento de águas residuais domésticas;

n) Remodelação da rede de drenagem pluvial, bem como, a criação de bacias de retenção em pontos estratégicos da rede de drenagem da Vala Real.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de Execução:

A execução desta UOPG deverá ser materializada através de um plano de urbanização e/ou planos de pormenor e/ou unidades de execução ou operações urbanísticas.

SUOPG 1.1 — Brejos Clérigos

Esta SUOPG incide numa parcela de terreno localizada em Brejos de Clérigos, atualmente ocupada por uma unidade industrial de reciclagem de óleos, a Fábrica Carmona, estando prevista a sua relocalização.

A Câmara Municipal de Setúbal elaborou para o local o Estudo Urbanístico dos Terrenos da Fábrica da Carmona (EUTFC), tendo sido aprovado pela Deliberação n.º 314/ 2010, em reunião de Câmara realizada em 21.07.2010.

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Requalificação ambiental da área ocupada pela Fábrica Carmona, com a prévia avaliação dos níveis de contaminação de solos e desenvolvimento dos procedimentos de regeneração ambiental necessários;

b) Desenvolvimento de um modelo urbano habitacional, integrado na malha urbana envolvente, contemplando serviços de proximidade de apoio à comunidade local (serviços, comércio e equipamentos);

c) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal, com a regularização e requalificação da ribeira de Vale de Choupo e criação de uma área verde de recreio e lazer equipada.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de uma unidade de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 1.2 — Vale Florete

Esta SUOPG corresponde a uma área localizada na zona de Vale Florete, com uma ocupação humana expressiva, de cariz disperso, e maioritariamente afeta à função habitacional.

Aviso n.º 24171/2026/2

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Promoção da nucleação da ocupação urbana, recorrendo à colmatação das malhas (frentes de parcela), e diversificação dos usos com a instalação de áreas de comércio, serviços e equipamentos de apoio local;

b) Condicionamento da construção em eventuais áreas intersticiais cuja função dominante se destine à atividade agrícola ou florestal, de forma a conter o fenómeno da edificação dispersa;

c) Hierarquização e requalificação da rede viária;

d) Reforço da rede de infraestruturas básicas;

e) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através da delimitação de unidades de execução (operações globais ou pontuais de colmatação e nucleação) e/ou plano de pormenor (modalidade de plano de intervenção em espaço rústico), ou de operações urbanísticas.

SUOPG 1.3 — Salmoura

Esta SUOPG integra a área da Salmoura, tendo como principal objetivo a estruturação e qualificação do território. Este território é marcado pela dispersão da ocupação urbana, pela presença de um mosaico funcional diverso e pela falta de infraestruturas básicas de suporte à vivência humana.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Reestruturação do tecido urbano existente, assegurando a adequada compatibilização entre as funções habitacional, industrial, terciário e equipamentos de utilização coletiva;

b) Contenção e estruturação do território;

c) Criação de espaços públicos de recreio e lazer;

d) Ampliação das instalações industriais existentes, condição fundamental à sustentabilidade da atividade económica local;

e) Enquadramento dos equipamentos sociais existentes, garantindo as condições necessárias à manutenção e melhoria dos serviços prestados;

f) Consolidação da rede de equipamentos de utilização coletiva, enquanto elementos dinamizadores do local, suscetíveis de consolidar os hábitos de frequência;

g) Preservação da matriz de ocupação mista, valorizando a agricultura periurbana e a pluriatividade;

h) Promoção da infraestruturação básica;

i) Criação de uma estrutura viária hierarquizada em conectividade com as acessibilidades existentes e previstas no contexto do território circundante;

j) Criação de oferta de estacionamento ajustado às necessidades funcionais e construtivas;

k) Criação de percursos pedonais e cicláveis qualificados de ligação entre a área de intervenção e a envolvente;

l) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aviso n.º 24171/2026/2

Os usos, parâmetros urbanísticos e demais disposições a aplicar são as constantes do Plano de Pormenor da Salmoura.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de operações urbanísticas.

SUOPG 1.4 — Choilo

Esta SUOPG localiza-se na zona do Choilo, a sul de Brejos de Azeitão. Preconiza-se para esta área o desenvolvimento de um processo de estruturação e colmatação urbana associado à estruturação viária proposta.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Dinamização funcional deste território, através da implantação de equipamentos, comércio e serviços de apoio a localizar ao longo da futura ligação viária D21, na sua envolvência à ligação com a EN 10;

b) Colmatação da malha urbana existente, associada à estruturação, requalificação e hierarquização da rede viária local;

c) Salvaguarda dos valores naturais em presença no território, reservando estas áreas para a implementação de espaços de referência, destinados ao recreio e lazer;

d) Reforço da rede de equipamentos de utilização coletiva, designadamente, a Base de Apoio Logístico de Azeitão (proteção civil);

e) Construção da via D21, permitindo a ligação à EN 379 Sesimbra-Azeitão, e da via D22, de ligação entre a D21 e o nó de Castanhos;

f) Reforço da rede de abastecimento de água, através da construção de condutas adutoras e distribuidoras;

g) Remodelação da rede de drenagem e tratamento de águas residuais domésticas;

h) Aumento e redefinição da capacidade de vazão de passagens hidráulicas pertencentes às redes de drenagem da Vala Real;

i) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 1.5 — Centro de Vila Nogueira de Azeitão

Esta SUOPG corresponde ao centro de Vila Nogueira de Azeitão e coincide com a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Azeitão. A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Azeitão foram publicados no *Diário da República*, através do Aviso n.º 9668/2016, 2.ª série, n.º 149, de 4 de agosto de 2016.

As prioridades estabelecidas para a estratégia de reabilitação urbana de Azeitão, bem como os objetivos/medidas a prosseguir na execução da ORU, encontram-se vertidos no documento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Azeitão.

Aviso n.º 24171/2026/2

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Recuperação e reabilitação do edificado e dos equipamentos públicos;

b) Valorização da função habitacional;

c) Qualificação do espaço público e modernização das infraestruturas urbanas (e.g. requalificação da Rua José Augusto Coelho e áreas pedonais adjacentes);

d) Valorização do património cultural e construído;

e) Potenciação da atratividade local, através da diversificação de usos e da revitalização do comércio tradicional;

f) Criação da Casa Memória Joana Luísa e Sebastião da Gama;

g) Criação da Casa da Cultura de Azeitão;

h) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Operação sistemática de reabilitação urbana, cuja entidade gestora é o Município de Setúbal, e/ou unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas. Dos instrumentos de execução que podem ser aplicados destacam-se igualmente a imposição de reabilitação do edificado e obras coercivas, expropriação, venda forçada, arrendamento forçado, direito de preferência, reestruturação de propriedade, empreitada única e demolição de edifícios.

SUOPG 1.6 — Castanhos

Esta SUOPG inclui a aldeia de Castanhos e a área confinante a nascente, localizada a sul da EN10, abrangendo ainda a área respeitante ao Hotel Club de Azeitão. A delimitação desta SUOPG surge da necessidade de estudar este território de uma forma integrada, assumindo-se como relevante a adequada inter-relação morfológica e funcional desta área.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Revitalização e articulação da aldeia de Castanhos com o território adjacente, promovendo a conexão com a área contígua ao Hotel Club de Azeitão e área habitacional a NE, acautelando a necessária inter-relação morfológica e funcional do território. As soluções a adotar deverão observar as especificidades do local e respeitar os condicionalismos existentes;

b) Requalificação da rede viária;

c) Remodelação das passagens hidráulicas existentes;

d) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

Aviso n.º 24171/2026/2

SUOPG 1.7 — Vale Andeiro

Esta SUOPG inclui os terrenos atualmente ocupados pela unidade fabril da MELIOR, em fase de desativação.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Desenvolvimento de um modelo de ocupação de habitação de baixa densidade (incluindo serviços de apoio), e em critérios de elevada qualidade paisagística e permeabilidade urbana. Admite-se em alternativa o uso turístico, devendo cumprir-se os parâmetros urbanísticos e demais regras aplicáveis aos Espaços de Uso Especial, Espaços Turísticos a Consolidar;

b) Preservação e valorização da estrutura ecológica local;

c) Programação dos equipamentos de utilização coletiva de suporte à população residente e presente prevista;

d) Criação de espaço público de qualidade, promovendo a permeabilidade, mobilidade e acessibilidade de peões e bicicletas;

e) Avaliação da contaminação de solos na área atualmente ocupada pelas instalações da unidade fabril da MELIOR, com implementação, se necessário, de processos de recuperação ambiental a suportar financeiramente pelos promotores de operações urbanísticas que para ela vierem a ser propostas;

f) Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

UOPG 2 — Picão/Área Nascente

Esta UOPG corresponde a uma área localizada na zona do Picão com expressão ao nível da ocupação humana, de cariz disperso, maioritariamente destinado à função habitacional.

Parte deste território é abrangido pelo alvará de loteamento n.º 16/97.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Elaboração de estudos específicos de estruturação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa, com especial enfoque: i) na recuperação dos espaços degradados; ii) na requalificação das áreas edificadas, permitindo desta forma aumentar o seu valor natural e paisagístico, diminuindo simultaneamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes; iii) na contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural; iv) nas infraestruturas básicas, nos arruamentos, no espaço público e nos serviços e equipamentos de proximidade (caracterização da situação existente/ diagnóstico/ estratégia/ plano de ação e investimento);

b) Promoção da nucleação do território recorrendo à sua colmatação, preferencialmente nas zonas de fecho de malha (frentes de parcela), com a implementação de comércio, serviços e equipamentos de apoio local;

c) Condicionamento da construção em eventuais áreas intersticiais, cuja função dominante se destine à atividade agrícola ou florestal, de forma a conter o fenómeno da edificação dispersa;

d) Hierarquização e requalificação da rede viária;

e) Reforço da rede de infraestruturas básicas;

f) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aviso n.º 24171/2026/2

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de unidades de execução (para operações globais ou pontuais de colmatação e nucleação) e/ou plano de pormenor (modalidade de plano de intervenção em espaço rústico) ou operações urbanísticas.

UOPG 3 — Aldeias de São Pedro, Piedade e Portela

Esta UOPG corresponde aos aglomerados de São Pedro, Piedade e Portela, abrangendo Áreas de Edificação Dispersa e Aglomerados Rurais.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Elaboração de estudos específicos de estruturação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa, com especial enfoque: i) na recuperação dos espaços degradados; ii) na requalificação das áreas edificadas, permitindo desta forma aumentar o seu valor natural e paisagístico, diminuindo simultaneamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes; iii) na contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural; iv) nas infraestruturas básicas, nos arruamentos, no espaço público e nos serviços e equipamentos de proximidade (caracterização da situação existente/ diagnóstico/ estratégia/ plano de ação e investimento);

b) Promoção da nucleação e colmatação da malha urbana, com a implementação de comércio, serviços e equipamentos de apoio local;

c) Valorização arquitetónica e cénica do conjunto;

d) Valorização e requalificação dos espaços públicos, polarizadores das dinâmicas sociais;

e) Condicionamento da construção em eventuais áreas intersticiais, cuja função dominante se destine à atividade agrícola ou florestal, de forma a conter o fenómeno da edificação dispersa;

f) Harmonização dos usos a implementar de acordo com as necessidades verificadas no local;

g) Hierarquização e requalificação da rede viária;

h) Reforço da rede de infraestruturas básicas;

i) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de unidades de execução (para operações globais ou pontuais de colmatação e nucleação) e/ou de plano de pormenor (na modalidade de plano de intervenção em espaço rústico) ou operações urbanísticas.

UOPG 4 — Casais da Serra

Esta UOPG corresponde à área de povoamento disperso de Casais da Serra, marcado por uma ocupação que se desenvolveu pontualmente ao longo da EN 379-1.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Elaboração de estudos específicos de estruturação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa, com especial enfoque: i) na recuperação dos espaços degradados; ii) na requalificação das áreas edificadas, permitindo desta forma aumentar o seu valor natural e paisagístico, diminuindo simulta-

Aviso n.º 24171/2026/2

neamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes; iii) na contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural; iv) nas infraestruturas básicas, nos arruamentos, no espaço público e nos serviços e equipamentos de proximidade (caracterização da situação existente/diagnóstico/estratégia/plano de ação e investimento);

b) Promoção da nucleação do território recorrendo à sua colmatação, preferencialmente ao longo dos principais eixos viários, com a implementação de comércio, serviços e equipamentos de apoio local;

c) Condicionamento da construção em eventuais áreas intersticiais cuja função dominante se destine à atividade agrícola ou florestal, de forma a conter o fenómeno da edificação dispersa;

d) Harmonização dos usos a implementar de acordo com as necessidades verificadas no local;

e) Hierarquização e requalificação da rede viária;

f) Reforço da rede de infraestruturas básicas;

g) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de unidades de execução (para operações globais ou pontuais de colmatação e nucleação) e/ou de plano de pormenor (modalidade de plano de intervenção em espaço rústico) ou operações urbanísticas.

UOPG 5 — Quinta da Arrábida — Casais da Serra

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Desenvolvimento de usos e atividades turísticas e de recreio e lazer;

b) As edificações deverão respeitar uma adequada integração paisagística e respeito pelos valores naturais em presença, privilegiando a utilização de materiais sustentáveis

c) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de unidades de execução e/ou de plano de pormenor (modalidade de plano de intervenção em espaço rústico) ou operações urbanísticas.

UOPG 6 — Portinho da Arrábida/Creiro

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Ordenamento e requalificação de acessos, transportes públicos, transportes locais e estacionamento;

b) Ordenamento das redes de infraestruturas de saneamento, abastecimento de água, eletricidade e telecomunicações;

c) Requalificação e revitalização do espaço marginal do domínio hídrico no Portinho da Arrábida (remoção dos dois restaurantes existentes sobre o plano de água; reforço e retificação da muralha; novo ordenamento do espaço, privilegiando a sua utilização pública como zona de acesso à praia, de enquadramento ao edificado existente e de apoio às atividades turísticas, náuticas e de lazer);

Aviso n.º 24171/2026/2

d) Recuperação de áreas de vegetação degradada;

e) Valorização da estação arqueológica do Creiro;

f) Valorização da Lapa de Santa Margarida;

g) Proibição de novas construções, à exceção dos apoios previstos nos planos de praia e nos projetos parcelares de requalificação;

h) No Portinho da Arrábida:

Melhoria da ligação entre o Portinho e o Creiro — acesso de emergência;

Criação de acessos para pessoas com mobilidade reduzida;

Requalificação e ordenamento das acessibilidades viárias;

Intervenção sobre a rede de infraestruturas elétricas e a iluminação pública;

Estabilização de vertentes em todo o areal na base da escarpa;

i) No Creiro:

Recuperação dunar e de áreas de vegetação degradadas;

Recuperação do acesso de emergência/percurso pedonal que liga o Creiro ao Portinho da Arrábida;

Requalificação das zonas de estacionamento;

Permanência e requalificação de 2 equipamentos de apoio de praia completos;

Estudo da dinâmica costeira de forma a encontrar-se soluções práticas que revertam o desassoreamento da praia;

Estabelecimento de áreas de circulação na zona de antepraia;

Remodelação de 1 equipamento de apoio de praia completo com possibilidade de apoio à prática de desportos náuticos.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de Plano de intervenção na praia de acordo com o definido no POC-EO e/ou unidades de execução e/ou plano de pormenor.

UOPG 7 — Galapos — Galapinhos

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Beneficiação das acessibilidades, nomeadamente para utentes com mobilidade reduzida;

b) Infraestruturação de saneamento básico;

c) Criação de caminho pedonal de ligação entre as praias;

d) Implantação de um equipamento de apoio de praia simples.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Aviso n.º 24171/2026/2

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de Plano de intervenção na praia de acordo com o definido no POC-EO e/ou unidades de execução e/ou plano de pormenor.

UOPG 8 — ALDEIA GRANDE

Esta UOPG corresponde ao aglomerado rural da Aldeia Grande e área edificada envolvente.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Elaboração de estudos específicos de estruturação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa, com especial enfoque: i) na recuperação dos espaços degradados; ii) na requalificação das áreas edificadas, permitindo desta forma aumentar o seu valor natural e paisagístico, diminuindo simultaneamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes; iii) na contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural; iv) nas infraestruturas básicas, nos arruamentos, no espaço público e nos serviços e equipamentos de proximidade (caracterização da situação existente/ diagnóstico/ estratégia/ plano de ação e investimento);

b) Promoção da nucleação e colmatação da malha, com a implementação de comércio, serviços e equipamentos de apoio local;

c) Valorização arquitetónica e cénica do conjunto;

d) Valorização e requalificação dos espaços públicos, polarizadores das dinâmicas sociais;

e) Condicionamento da construção em eventuais áreas intersticiais cuja função dominante se destine à atividade agrícola ou florestal, de forma a conter o fenómeno da edificação dispersa;

f) Harmonização dos usos a implementar de acordo com as necessidades verificadas no local;

g) Hierarquização e requalificação da rede viária;

h) Reforço da rede de infraestruturas;

i) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de unidades de execução (para operações globais ou pontuais de colmatação e nucleação) e/ou de plano de pormenor (na modalidade de plano de intervenção em espaço rústico) ou operações urbanísticas.

UOPG 9 — Vale da Rasca

Esta UOPG corresponde à área denominada de Vale da Rasca.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Elaboração de estudos específicos de estruturação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa, com especial enfoque: i) na recuperação dos espaços degradados; ii) na requalificação das áreas edificadas, permitindo desta forma aumentar o seu valor natural e paisagístico, diminuindo simultaneamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes; iii) na contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural; iv) nas infraestruturas básicas, nos arruamentos, no espaço público e nos serviços e equipamentos de proximidade (caracterização da situação existente/ diagnóstico/ estratégia/ plano de ação e investimento);

b) Promoção da nucleação do território recorrendo à sua colmatação, preferencialmente nas zonas de fecho de malha (frentes de parcela) e que apresentem boas condições de aces-

Aviso n.º 24171/2026/2

sibilidade (em virtude da complexidade topográfica do local), através da implementação de comércio, serviços e equipamentos de apoio local;

c) Condicionamento da construção em eventuais áreas intersticiais cuja função dominante se destine à atividade agrícola ou florestal, de forma a conter o fenómeno da edificação dispersa;

d) Harmonização dos usos a implementar de acordo com as necessidades verificadas no local;

e) Hierarquização e requalificação da rede viária, avaliando necessidades de reperfilamento e adequadas condições de acesso a veículos de emergência;

f) Reforço da rede de infraestruturas;

g) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de unidades de execução (para operações globais ou pontuais de colmatação e nucleação) e/ou de plano de pormenor (na modalidade de plano de intervenção em espaço rústico) ou operações urbanísticas.

UOPG 10 — FIGUEIRINHA

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Reformulação da circulação viária e acessibilidades;

b) Reorganização do estacionamento e acesso dos transportes públicos;

c) Implementação e requalificação de 1 apoio de praia à prática desportiva;

d) Adaptação do esporão para passeio pedonal, com zonas de estadia e ligação ao espaço marginal já pavimentado, que carece igualmente de tratamento;

e) Criação de áreas de ensombramento nos locais destinados ao estacionamento.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de Plano de intervenção na praia de acordo com o definido no POC-EO e/ou unidades de execução e/ou plano de pormenor.

UOPG 11 — 7.ª Bataria do Outão

Esta UOPG corresponde à 7.ª Bataria do Outão e situa-se na área sudoeste do Concelho, em área de jurisdição do Parque Natural da Arrábida e abrangida por Reserva Ecológica Nacional.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Reconversão das atuais instalações militares para uso turístico, mediante uma intervenção que assegure a integração ambiental, paisagística e patrimonial do território;

b) Preservação da memória militar, conservando e valorizando as estruturas militares mais relevantes a nível patrimonial;

c) Condicionamento da intervenção de reconversão à elaboração de estudo de avaliação detalhada das condições geológicas e geotécnicas, de Estudo de Enquadramento Paisagístico e de Plano de Gestão Ambiental;

Aviso n.º 24171/2026/2

d) Certificação ambiental e/ou obtenção de rótulo ecológico emitido por organismo independente e credível;

e) Ligação à rede municipal de águas residuais e de abastecimento de água, ou, quando não seja possível, garantir sistemas autónomos fiáveis;

f) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal, com a utilização de espécies vegetais autóctones, características da Serra da Arrábida.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

O uso dominante deve ser turismo admitindo-se comércio e serviços como usos compatíveis.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de plano de pormenor.

UOPG 12 — Forte do Outão

Esta UOPG corresponde à área ocupada pelo Forte do Outão, onde funciona o Hospital Ortopédico do Outão.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Reabilitação e valorização arquitetónica do Forte do Outão;

b) Admissibilidade dos usos de equipamento e de turismo;

c) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de unidade de execução ou operações urbanísticas.

UOPG 13 — Gávea — Ecoparque do Outão

Esta UOPG abrange a área da Gávea — Ecoparque do Outão e localiza-se na área sul/poente da área central do Concelho, em pleno Parque Natural da Arrábida. A área é marginada pela Estrada Nacional EN 10-4.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Na Gávea:

Implantação de pontão com um passadiço flutuante para apoio à náutica de recreio;

Reabilitação de apoio de praia na zona da antepraia, com possibilidade de apoio à prática de desportos náuticos;

Ordenamento do estacionamento e acessibilidades;

Alimentação artificial do areal;

Dotação de equipamentos de apoio local e mobiliário urbano;

Uniformização da linguagem urbanística na requalificação do espaço público;

Ordenamento dos acessos pedonais e outros modos suaves ao longo da área a requalificar;

Aviso n.º 24171/2026/2

Renaturalização de espaços degradados ou desocupados;

Infraestruturação de saneamento básico;

b) Requalificação do parque de campismo do Ecoparque do Outão.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de plano de praia de acordo com as orientações do POC-EO e/ou unidades de execução e/ou plano de pormenor.

UOPG 14 — Grelhal

Esta UOPG corresponde ao aglomerado rural do Grelhal.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Promoção da nucleação e colmatação da malha, com a implementação de comércio, serviços e equipamentos de apoio local;

b) Harmonização dos usos a implementar de acordo com as necessidades verificadas no local;

c) Articulação e requalificação das áreas funcionalmente distintas;

d) Valorização arquitetónica e cénica do conjunto;

e) Valorização e requalificação dos espaços públicos, polarizadores das dinâmicas sociais;

f) Hierarquização e requalificação da rede viária;

g) Reforço da rede de infraestruturas;

h) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de unidades de execução (para operações globais ou pontuais de colmatação e nucleação) e/ou de plano de pormenor (na modalidade de plano de intervenção em espaço rústico) ou operações urbanísticas.

UOPG 15 — Frente Ribeirinha de Setúbal

Esta UOPG abrange a frente ribeirinha de Setúbal, entre o Forte de Albarquel e a Doca das Fontainhas, sendo limitada a sul pelo rio Sado e a norte pela frente norte da Avenida Luísa Todi. É uma área heterogénea a nível de usos e funções, estando parcialmente abrangida pela área de jurisdição da Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra.

Atualmente, este território é caracterizado pela existência de vastas áreas de edifícios devolutos e degradados (antigas unidades industriais e armazéns) e por uma ocupação extensiva de estacionamento automóvel irregular.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Reforço da relação da cidade de Setúbal com o Rio Sado;

b) Valorização arquitetónica e paisagística da frente ribeirinha, entre o Parque Urbano de Albarquel e a Doca das Fontainhas;

Aviso n.º 24171/2026/2

c) Enquadramento do programa da Área de Reabilitação Urbana de Setúbal e promoção do incremento e da reabilitação da função habitacional;

d) Enquadramento da possibilidade de instalação de uma marina, a desenvolver na área da atual Doca do Clube Naval Setubalense e áreas adjacentes;

e) Enquadramento de uma proposta de implantação de uma interface intermodal de transportes junto à Doca das Fontainhas;

f) Promoção da utilização do transporte público em detrimento do transporte privado;

g) Dimensionamento e organização das necessidades de estacionamento;

h) Promoção do espaço público pedonal e prolongamento da ciclovia até à Doca das Fontainhas;

i) Valorização da Doca dos Pescadores e dos equipamentos e serviços de apoio, promovendo a relocalização daqueles que não tenham funções relacionadas com a pesca;

j) Promoção da relocalização de equipamentos e serviços situados na envolvente da Doca do Clube Naval Setubalense que não tenham funções relacionadas com a náutica de recreio;

k) Valorização do Baluarte do Livramento;

l) Valorização da envolvente do Mercado do Livramento;

m) Enquadramento da construção do Terminal 7;

n) Enquadramento da construção da Biblioteca Municipal de Setúbal no Largo José Afonso;

o) Integração do percurso pedonal e da ciclovia de ligação do Parque Urbano da Várzea à Frente Ribeirinha no troço Av.ª Luísa Todi/Doca do Clube Naval Setubalense;

p) Qualificação da Estrada da Rasca;

q) Promoção da renovação, reestruturação e coesão das malhas urbanas da frente ribeirinha;

r) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada através de unidades de execução e/ou operações urbanísticas e/ou Plano de Pormenor. A elaboração do plano de pormenor será despoletada com a decisão de construção da marina de Setúbal.

SUOPG 15.1 — Praia da Saúde-Albarquel

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Garantia de uniformidade de linguagem urbanística na requalificação do espaço público;

b) Ordenamento dos acessos pedonais e outros modos suaves ao longo da área a requalificar;

c) Melhoria e ordenamento da acessibilidade, estacionamento e circulação viária;

d) Renaturalização de espaços degradados ou desocupados;

e) Incentivo ao turismo e à prática náutica;

f) Promoção da qualidade de vida e ambiental;

Aviso n.º 24171/2026/2

g) Classificação da "Praia da Saúde" como "Zona balnear de transição":

Confirmação da qualidade da água e da garantia de segurança em termos de dinâmica marítima;

Realização de estudo de conversão da morfologia da "praia" da Saúde para prática balnear;

Elaboração de proposta de Plano de Praia que garanta a sua conformidade com o exigível por lei;

h) Na ligação entre a Saúde e Albarquel:

Desenvolvimento e execução de passagem pedonal entre o Passeio Ribeirinho da Saúde e a Praia de Albarquel;

Valorização paisagística da área envolvente;

Instalação de mobiliário urbano adequado à fruição do espaço;

i) Na Praia de Albarquel:

Demolição da construção existente e criação de 1 equipamento de apoio de praia simples;

Criação de acessos para pessoas com mobilidade reduzida;

Requalificação e ordenamento das acessibilidades viárias;

Estabilização de vertentes;

Requalificação das zonas de estacionamento;

Melhoria das condições à prática da náutica de recreio e outros desportos, designadamente através da criação de área de apoio à náutica de recreio;

Valorização paisagística da área envolvente.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de plano de praia de acordo com as orientações do POC-EO e/ou unidades de execução e/ou plano de pormenor.

SUOPG 15.2 — 8.ª Bataria de Albarquel

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Desenvolver um empreendimento turístico, com uma elevada qualidade arquitetónica e adequada integração paisagística;

b) Elaborar um estudo geológico e geotécnico aprofundado, a desenvolver por entidade devidamente credenciada e com competência técnica e científica comprovada, para apoiar o projeto dos edifícios que possam vir a ser construídos, nomeadamente nos aspetos relativos às condições de fundação, estabilidade de encostas e minimização dos efeitos da água e da natureza expansiva dos solos oligocénicos que formam o substrato do polígono de implantação previsto;

c) Considerar no projeto dispositivos ou soluções que limitem a infiltração de águas pluviais na área de implantação, prevendo e executando dispositivos de coleta e encaminhamento de águas pluviais para locais de descarga onde não sejam suscetíveis de contribuir para a infiltração de água no maciço, bem assim como dispositivos de drenagem subterrânea apropriados às características dos terrenos, com o objetivo de minimizar as possibilidades de instalação de níveis piezométricos elevados;

d) Concretizar a Estrutura Ecológica Municipal.

Aviso n.º 24171/2026/2

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, implantação e parâmetros urbanísticos definidos na Planta de Implantação, Regulamento e Ficha de Edificado Novo do Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Setúbal. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de operações urbanísticas, unidades de execução ou plano de pormenor.

SUOPG 15.3 — Frente ribeirinha poente

Esta SUOPG desenvolve-se desde o extremo poente do areal da "Praia da Saúde" até ao Largo José Afonso.

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Construção do Terminal 7;

b) Construção da Biblioteca Municipal de Setúbal;

c) Redefinição do desenho urbano, com a reestruturação viária e reorganização das malhas urbanas, assente em operações de transformação fundiária;

d) Valorização arquitetónica das frentes edificadas;

e) Criação de espaço público qualificado, valorizando os modos suaves e a relação com o rio;

f) Criação de vias multifuncionais com trânsito automóvel condicionado;

g) Favorecimento da instalação de usos diversos qualificadores e indutores de novas dinâmicas económicas e sociais.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento com exceção da altura máxima da fachada que nesta SUOPG é de 8 metros na parcela P1, de 16 metros nas parcelas delimitadas de P2 a P7, de 13 metros nas parcelas P8 e P9, e de 12 metros na parcela P10 conforme referido no Esquema Estruturante de Ordenamento, constante do Relatório que acompanha o PDMS. A execução desta SUOPG dispensa, ainda, o cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo referente à edificabilidade nos Espaços Centrais Consolidados e Espaços Centrais a Consolidar. Devem ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução.

SUOPG 15.4 — Frente ribeirinha nascente

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Requalificação e refuncionalização do Baluarte do Livramento;

b) Requalificação da envolvente ao Mercado do Livramento;

c) Redefinição do desenho urbano, com a reestruturação viária e reorganização das malhas urbanas;

d) Valorização arquitetónica das frentes edificadas;

Aviso n.º 24171/2026/2

e) Criação de espaço público qualificado, valorizando os modos suaves e a relação com o rio (integração do percurso pedonal e da ciclovia de ligação do Parque Urbano da Várzea à Frente Ribeirinha no troço Av.ª Luísa Todi/Doca do Clube Naval Setubalense);

f) Favorecimento da instalação de usos diversos qualificadores e indutores de novas dinâmicas económicas e sociais.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento com exceção da altura máxima da fachada que nesta SUOPG é de 19 metros. A execução desta SUOPG dispensa, ainda, o cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo referente à edificabilidade nos Espaços Centrais Consolidados e Espaços Centrais a Consolidar. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução.

UOPG 16 — Cidade de Setúbal

Esta UOPG corresponde ao perímetro urbano da Cidade de Setúbal.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Estruturação territorial da cidade de Setúbal, promovendo a afirmação de polaridades urbanas e a articulação das redes estruturantes;

b) Colmatação das áreas urbanas descontínuas e heterogéneas, dotando-as de funções polarizadoras, espaços públicos de referência e boas condições de acessibilidade e mobilidade;

c) Promoção da articulação física e funcional da cidade com o rio;

d) Qualificação e densificação das áreas destinadas ao acolhimento de atividades económicas, impulsionando a atratividade empresarial;

e) Melhoria das acessibilidades rodoviárias, com a execução do sistema de circulares distribuidoras propostas (Circular Interna; Circular Externa);

f) Implementação de uma rede de transportes públicos eficiente;

g) Consolidação da rede de modos suaves;

h) Promoção da intermodalidade (e.g. construção da interface multimodal das Fontainhas);

i) Valorização do património cultural e paisagístico;

j) Reforço da rede de equipamentos, designadamente:

Centro Escolar S. Francisco Xavier;

Escola Básica/JI das Amoreiras;

Centro Escolar de Vale de Cerejeiras;

Centro Escolar da Quinta da Caiada;

Complexo Desportivo das Pedreiras do Viso;

Casa Verde — Centro de Interpretação Ambiental;

Centro de Saúde do Bairro do Liceu;

Centro de Saúde de S. Sebastião;

Aviso n.º 24171/2026/2

Ampliação do Hospital de S. Bernardo;

Requalificação da Praça de Touros Carlos Relvas;

Centro Desportivo de Águas Abertas;

Terminal 7;

Fábrica das Artes;

Biblioteca Municipal de Setúbal;

Casa Luísa Todi;

Arquivo da CMS/Arquivo Américo Ribeiro;

Núcleo Museológico da Educação;

Ampliação do Tribunal de Setúbal;

Espaço Cultural do Quebedo;

Alojamento e Equipamento Cultural;

Centro de Receção de Resíduos de Poçoilos;

Centro de Recolha Oficial de Animais de Companhia;

Cidade Desportiva do Vale da Rosa;

Polo Tecnológico;

k) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal, através da implementação de novas áreas verdes de recreio e lazer, salvaguardando os valores naturais em presença e a criação de áreas de desafogo no interior da malha urbana, a saber:

Jardim do Forte Velho;

Parque Urbano da Várzea;

Parque Florestal do Xarraz;

Expansão do Parque Urbano da Algodeia;

Parque Urbano da Quinta da Amizade.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes. A elaboração de novos planos territoriais (plano de urbanização e/ou planos de pormenor) poderá introduzir alterações aos usos e parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor Municipal.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser executada mediante elaboração de plano de urbanização e/ou planos de pormenor e/ou unidades de execução e operações urbanísticas.

SUOPG 16.1 — Convento de São Francisco

Esta SUOPG abrange o Convento de São Francisco, o edifício devoluto da Casa Pia e os terrenos adjacentes.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Desenvolvimento urbanístico para uso turístico, podendo contemplar, a título complementar, o uso de equipamentos;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) Avaliação do risco potencialmente existente na área de instabilidade de vertentes abrangida parcialmente por esta SUOPG;

c) Reabilitação e refuncionalização do Convento de São Francisco;

d) Garantia de um adequado enquadramento das novas edificações na paisagem, respeitando a morfologia existente do terreno e a valorização do sistema de vistas;

e) Articulação física e funcional com as malhas urbanas adjacentes;

f) Criação de espaço público qualificado;

g) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Os usos e parâmetros urbanísticos específicos aplicáveis a esta SUOPG são os seguintes:

Usos	N.º máximo de pisos	Altura máxima da fachada	Iu máximo
Uso dominante: Turismo	4 pisos acima da cota de soleira	12,5 m	0,4
Uso complementar: Equipamentos	2 pisos abaixo da cota de soleira		

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução e/ou de plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.2 — Centro da Cidade de Setúbal

Esta SUOPG corresponde ao centro da Cidade de Setúbal, englobando o centro histórico e áreas adjacentes. Esta SUOPG abrange parcialmente a Área de Reabilitação Urbana de Setúbal, para a qual foi aprovada a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Setúbal, através do Aviso n.º 2174/2018, publicado no *Diário da República*, 2.ª série n.º 34, de 16 de fevereiro de 2018.

As prioridades estabelecidas para a estratégia de reabilitação urbana de Setúbal, bem como os objetivos/medidas a prosseguir na execução da ORU, encontram-se vertidos no documento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Setúbal.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Recuperação e reabilitação do edificado, dos equipamentos e dos espaços públicos;

b) Valorização do património cultural e construído;

c) Reabilitação dos Baluartes e dos panos das Muralhas Fernandinas, classificadas como Monumento de Interesse Público, criando caminhos de ronda integrados em espaços públicos qualificados;

d) Valorização da função habitacional privilegiando, o arrendamento urbano;

e) Revitalização do comércio tradicional e promoção de usos e funções diversas;

f) Qualificação do espaço público e modernização das infraestruturas urbanas;

g) Reforço da relação da cidade com o rio;

h) Criação de um Centro de Interpretação das Muralhas Fernandinas;

i) Renovação urbana de áreas ocupadas por instalações devolutas, degradadas e descaracterizadas;

Aviso n.º 24171/2026/2

j) Colmatação de malhas urbanas existentes através de um desenvolvimento planeado e ordenado;

k) Promoção de usos complementares à função habitacional, designadamente comércio retalhista (exceto superfícies comerciais em "stand alone"), serviços, turismo, equipamentos e indústria compatível;

l) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de Execução

Operação sistemática de reabilitação urbana, cuja entidade gestora é o Município de Setúbal, e/ou unidades de execução e/ou planos de pormenor e operações urbanísticas. Dos instrumentos de execução que podem ser aplicados destacam-se também a imposição de reabilitação do edificado e obras coercivas, expropriação, venda forçada, arrendamento forçado, direito de preferência, reestruturação de propriedade, empreitada única e demolição de edifícios.

SUOPG 16.3 — Baluarte de Santo Amaro

Esta SUOPG abrange o Baluarte de Santo Amaro e áreas adjacentes.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) São permitidos os usos de habitação, comércio retalhista, serviços, turismo, equipamentos e indústria compatível;

b) São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e demolição, desde que em conformidade com as restrições urbanísticas a prever em sede da Zona Especial de Proteção às Muralhas de Setúbal. No âmbito do respetivo procedimento de controlo prévio, estas operações urbanísticas encontram-se ainda sujeitas a parecer vinculativo por parte da Direção-Geral de Património Cultural.

c) No interior do Baluarte a edificação apenas se poderá efetuar entre a Rua das Oliveiras e a cota 39,5, e no limite desta a cércea das edificações não a deve ultrapassar a nível das coberturas;

d) Excetuam-se da alínea anterior as edificações destinadas a apoiar a interpretação museológica das muralhas ou outras construções de apoio a atividades de recreio e lazer e restauração, que poderão implantar-se no topo abaluartado;

e) As construções referentes à alínea d) não devem ultrapassar, na sua globalidade, os 150 m2 de área bruta de construção, cingindo-se a um piso e a uma cércea máxima de 4 m;

f) As edificações previstas na alínea b) devem adaptar-se à morfologia do terreno, ainda que se permita a construção semienterrada, privilegiando uma implantação orgânica e o ajardinamento das coberturas;

g) Deverá ser assegurado o acesso público ao topo abaluartado, que deverá constituir-se como um miradouro sobre a cidade e o rio Sado, garantindo-se o estabelecimento de um caminho de ronda de observação da muralha e um circuito pedonal de articulação com a malha urbana na envolvente.

h) Deverá garantir-se um índice mínimo de permeabilidade de 30 %;

i) No exterior do Baluarte deverá ser salvaguardada uma faixa de 10 m em torno da muralha onde não poderão implantar-se edificações, sendo 5 m destinados ao caminho de ronda. No interior do Baluarte deverá ser prevista uma faixa de 5 m destinada ao caminho de ronda. Deverá garantir-se a articulação do caminho de ronda no interior e no exterior do Baluarte;

j) Na área abrangida pelos prédios cadastrais relativos aos Artigos 5204, 2649, 1569 e 1572, no exterior do Baluarte, pertencentes à União de Freguesias de Setúbal, é permitido o desenvolvimento de uma operação de renovação urbana, pautada por uma elevada qualidade arquitetónica, urbanística e integração paisagística dos edifícios e espaço público a construir. É admitido um índice de utilização máximo de 1,5.

Aviso n.º 24171/2026/2

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução e/ou de plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.4 — Entrada Poente da Cidade

Esta SUOPG abrange a denominada Entrada Poente da Cidade de Setúbal. Trata-se de um território heterogéneo, situado ao longo da Estrada das Machadas e da Estrada da Baixa de Palmela, abrangendo a área constituída pelas parcelas que marginam a Estrada de São Luís da Serra (EN 10) a norte.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Articulação da área urbana existente com a rede viária proposta:

Conclusão da Circular Externa de Setúbal (C.2), permitindo o seu fecho até ao troço poente da EN10;

Construção da Circular Interna de Setúbal (C.3), permitindo o fecho do anel até à EN10 (poente);

b) Colmatação das malhas urbanas, garantindo uma maior coerência na gestão do perímetro urbano;

c) Garantia da ampliação do Hospital da Luz de Setúbal e da construção do novo Quartel/Sede da Associação Humanitária de Bombeiros Voluntários de Setúbal, contribuindo para o fecho de malha urbana e a articulação com as novas acessibilidades a implementar;

d) Elaboração de estudos específicos de estruturação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa, com especial enfoque nas infraestruturas básicas, nos arruamentos, no espaço público e nos serviços e equipamentos de proximidade (caracterização da situação existente/diagnóstico/estratégia/plano de ação e investimento);

e) Nas Áreas de Edificação Dispersa promover a nucleação do território recorrendo à sua colmatação, com a implementação de comércio, serviços e equipamentos de apoio local, acautelando a harmonização dos usos a implementar de acordo com as necessidades verificadas no local;

f) Condicionar a construção em eventuais áreas intersticiais do povoamento disperso, cuja função dominante se destine à atividade agrícola ou florestal, de forma a conter o fenómeno da dispersão do edificado;

g) Enquadramento da Convento de Brancanes e área envolvente como área a afetar a usos turísticos, garantindo uma adequada conexão viária local e o tratamento do espaço público;

h) Reforço da rede de abastecimento de água, através da construção de condutas adutoras e distribuidoras;

i) Remodelação da rede de drenagem pluvial, bem como, a criação de bacias de retenção a poente da Estrada de Palmela e Parque de Vanicelos;

j) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução e/ou de plano de pormenor ou operações urbanísticas.

Aviso n.º 24171/2026/2

SUOPG 16.5 — Quinta dos Marmelinhos

Esta SUOPG situa-se junto à Estrada da Baixa de Palmela e na proximidade do Jardim de Vanicelos.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Desenvolvimento de um empreendimento de habitação coletiva (podendo integrar comércio, serviços e equipamentos complementares ao uso habitacional), de elevada qualidade arquitetónica e integração paisagística, devendo respeitar e salvaguardar o sistema de vistas das moradias a tardoz, situadas ao longo da Estrada das Machadas;

b) Concretização de bacia de retenção na área abrangida pela zona ameaçada por cheias;

c) Reformulação e requalificação do entroncamento com a Estrada da Baixa de Palmela e do espaço público adjacente;

d) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidade de execução ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.6 — Quinta Viana

Esta SUOPG situa-se junto à Estrada da Baixa de Palmela e na proximidade do Bairro de Vanicelos.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Desenvolvimento de um empreendimento de habitação coletiva (podendo integrar comércio, serviços e equipamentos complementares ao uso habitacional), de elevada qualidade arquitetónica e integração paisagística;

b) Elaboração do projeto de execução do nó e do troço da Circular Interna (C3) previsto;

c) Construção do nó e do troço da Circular Interna (C3) previsto;

d) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidade de execução ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.7 — Bonfim

Esta SUOPG situa-se na zona central da cidade de Setúbal e compreende a área do Estádio do Bonfim e zona urbana envolvente.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Profunda remodelação do Estádio do Bonfim, com a substituição das bancadas existentes por outras com lotação de 15.000 lugares sentados, com a integração de ginásios, outros equipamentos desportivos complementares, áreas sociais do clube e estacionamento subterrâneo;

b) Admissão de usos de habitação, comércio, serviços, turismo (hotelaria e restauração), sendo interdito o comércio por grosso, armazenagem e logística, e indústria incompatível com os restantes usos permitidos;

c) Admissão da pontuação dos gavetos do quarteirão até à altura de fachada equivalente a 42 metros;

d) Construção faseada de forma a garantir o funcionamento permanente da prática desportiva;

Aviso n.º 24171/2026/2

e) Libertação de áreas para a organização de edificação e áreas verdes visando a qualificação urbana da zona envolvente do Estádio;

f) Reforço da frente urbana da Avenida Rodrigues Manito e da Praça Vitória Futebol Clube;

g) Remodelação do Caneiro do Livramento;

h) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução (operação de loteamento conjunta) e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.8 — Parque Urbano da Várzea

Esta SUOPG localiza-se na zona centro/norte da Cidade. É composta por uma extensa área verde, a Várzea do Livramento, confinante a nascente com uma frente urbana pouco consolidada e delimitada a sul pela Avenida Europa (Variante Brancanes-Cascalheira).

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Criação de bacias de retenção tendo em vista a minimização do impacte das cheias rápidas na cidade;

b) Criação de um parque verde urbano de referência na cidade, dotado de equipamentos e áreas vocacionadas para o recreio, lazer e restauração;

c) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de projeto de execução.

SUOPG 16.9 — Envolvente do Parque Urbano da Várzea

Esta SUOPG abrange os terrenos localizados ao longo da Estrada dos Ciprestes, adjacentes ao futuro Parque Urbano da Várzea, entre o nó da variante da Várzea à EN 10 e a área de oficinas a sul da Azinhaga de São Joaquim, e que são delimitados, a poente, pela linha de água da Ribeira do Livramento.

Para esta área foi aprovado o Estudo Urbanístico da Envolvente do Parque Urbano da Várzea (EUPUV), segundo a Deliberação da Câmara Municipal n.º 241/ 2016, de 27.07.2016.

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Desenvolvimento de uma centralidade na cidade de Setúbal, estruturada pela Av. Antero de Quental e Estrada dos Ciprestes;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) Promoção de um modelo urbano multifuncional, sendo permitidos os usos de habitação, comércio, serviços, turismo (hotelaria e restauração), equipamentos coletivos e estacionamento em silo, e indústria compatível. São interditos os usos de comércio por grosso, armazenagem e logística;

c) Obrigatoriedade de que 20 % da área de construção total seja afeta aos usos não habitacionais permitidos na alínea anterior;

d) Integração e qualificação urbanística da zona envolvente ao Parque Urbano da Várzea;

e) Estruturação da rede viária, no sentido de estabelecer as adequadas funções de ligação entre o interior e o exterior da cidade, bem como de articulação com as restantes áreas urbanas envolventes;

f) Criação de estacionamento em local próprio, assegurando as necessidades resultantes da nova ocupação urbana;

g) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento com exceção do número de pisos e altura máxima da fachada que nesta SUOPG é de 19 metros podendo alcançar pontualmente até 70 metros desde que se fundamente que o edifício irá desempenhar funções de pontuação como elemento marcante da paisagem urbana, designadamente no enfiamento da Av.ª Antero de Quental, excecionando-se o cumprimento do disposto nos números 3 e 4 do Artigo 120.º do presente Regulamento. A execução desta SUOPG dispensa, ainda, o cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo referente à edificabilidade nos Espaços Centrais Consolidados e Espaços Centrais a Consolidar. Devem ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de Execução

A execução desta SUOPG será concretizada através de unidades de execução, operacionalizadas em projetos de loteamento. Na falta de acordo entre os intervenientes do processo, quanto às unidades de execução, deverá ser elaborado plano de pormenor.

Os Proprietários cedem sem mais encargos, ao Município, os terrenos destinados aos espaços verdes e equipamentos a integrar no Parque Urbano.

As unidades de execução e as respetivas operações urbanísticas poderão ser desenvolvidas separadamente e faseadamente, de acordo com a programação a estabelecer em contrato de urbanização.

SUOPG 16.10 — Azeda/Vale de Mulatas

Esta SUOPG localiza-se na zona norte da Cidade e abrange os bairros de Azeda de Cima, Nova Azeda, Varzinha e Vale de Mulatas.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Articulação das realidades territoriais existentes, dada a sua diversidade morfológica e funcional (atividades económicas, habitação e infraestruturas);

b) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal, salvaguardando os valores naturais em presença (área de sobreiros), criando espaços verdes de fruição pública e contemplando cortinas arbóreas ao longo da rede ferroviária existente, tendo em vista a minimização do ruído nas áreas edificadas existentes e a propor;

c) Colmatação das malhas urbanas existentes;

d) Construção de um nó de ligação entre a Av. Mestre Lima de Freitas e a futura via estruturante S2 a implementar na SUOPG 16.11 — Xarraz, localizada a norte;

e) Redefinição da rede viária local;

Aviso n.º 24171/2026/2

f) As zonas industriais da Varzinha e de Vale de Mulatas, classificadas como Espaço de Atividades Económicas revelam necessidades diferenciadas quanto aos parâmetros urbanísticos aplicáveis, dado tratar-se de preexistências, algumas delas objeto de regularização, enquadrados no regime excecional de regularização das atividades económicas (RERAE). Aplicam-se excecionalmente nestas áreas, os seguintes parâmetros urbanísticos:

Índice de Utilização do solo (Iu): ≤ 0,8;

Quando possível, deverá ser garantida uma faixa permeável e arborizada, na área da parcela alvo da operação urbanística e em localização a definir;

g) Remodelação e construção de novos coletores pluviais;

h) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de unidade de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.11 — Xarraz

Esta SUOPG situa-se a norte da Cidade de Setúbal e é delimitada a nascente pela Autoestrada AE12, a norte/ poente pela Estrada de Vale de Mulatas e a sul pelo loteamento de Vale de Mulatas titulado pelo alvará n.º 11/ 96.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Requalificação e dinamização do território em presença através da criação de uma nova área habitacional e sua articulação com a ocupação urbana existente;

b) Criação de uma nova entrada na cidade de Setúbal de acesso à zona poente — Via estruturante S2, com ligação ao Nó de Poçoilos/ Sublanço da AE12/ EN10 (existente);

c) Requalificação da estrada de Vale de Mulatas, transformando-a num eixo urbano qualificado e de permeabilidade entre os tecidos urbanos adjacentes;

d) Criação de espaço público de qualidade;

e) Concretização da rede de modos suaves em articulação com a rede municipal;

f) Concretizar a Estrutura Ecológica Municipal através da programação de um parque urbano florestal equipado, preservando os maciços arbóreos e arbustivos com maior interesse ecológico e paisagístico, dotado de percursos pedonais e circuitos de manutenção, zonas de estadia, recreio e lazer;

g) Criação de um Centro de Interpretação Ambiental do Sobreiro e Montado aproveitando a sua instalação em antigas construções agrícolas existentes no local.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de Execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor.

SUOPG 16.12 — Parque Urbano Florestal do Xarraz

Esta SUOPG situa-se na zona norte da Cidade, e integra o Cemitério de Algeruz, o Aterro Sanitário (selado) e uma área adjacente ocupada por povoamento de sobro. Confina a poente com o IC 3 (AE 12).

Aviso n.º 24171/2026/2

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Criação de um Parque Urbano Florestal, a nascente da AE12, seguindo a continuidade do Parque Urbano a localizar na SUOPG 16.11 — Xarraz, integrando novas funções e equipamentos existentes, designadamente o aterro sanitário;

b) Recuperação ambiental e paisagística do aterro sanitário;

c) Dotação de equipamentos e infraestruturas de apoio à fruição e valorização do Parque;

d) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de Execução

Realização de projeto de execução.

SUOPG 16.13 — POÇOILOS

Esta SUOPG integra algumas instalações industriais e armazéns e está delimitada a poente pelo IC 3 (AE 12), a norte pela Estrada de Vale Mulatas, a nascente pela Rua da Capela, N10-8 e EM 542 (Estrada de Algeruz) e a sul pela Estrada de Poçoilos.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Consolidação e reestruturação de uma área vocacionada para a implantação de atividades económicas, com expressão ao nível da oferta de espaço destinado à indústria ligeira e logística a norte do concelho, apoiada nas excelentes acessibilidades garantidas pela rede rodoviária local e nacional e na ligação ao Porto de Setúbal;

b) Reformulação do nó da EN 10-8 em Poçoilos;

c) Concretização da Estrutura Ecológica municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de Execução

Esta SUOPG será concretizada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.14 — Monte Belo

Esta SUOPG é delimitada a sul pela EN 10, a poente/ sul pela EM 542 (Estrada de Algeruz), a poente/ norte pelo Cemitério de Algeruz. A norte/ nascente pela Estrada de Poçoilos e a nascente pela Quinta da Amizade.

Foi aprovado o Estudo Urbanístico do Polo Comercial de Monte Belo, através da Deliberação da Câmara Municipal n.º 445/10, de 2 de dezembro de 2010.

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Consolidação de um polo terciário destinado à implantação de comércio retalhista e serviços, prevendo igualmente a função habitacional, em articulação com o tecido urbano envolvente;

b) Articulação morfológica e funcional com as áreas urbanas confinantes, através da melhoria da rede viária e da rede de modos suaves, bem como, através da implantação de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva;

Aviso n.º 24171/2026/2

c) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal, preservando os valores naturais e ambientais em presença (montado de sobro e linhas de água), através da sua integração nos espaços urbanos propostos;

d) Desativação de furos de captação localizados em Poço Mouro e remodelação da conduta Algeruz/Pinheirinhos;

e) Execução de bacias de retenção e remodelação de passagens hidráulicas.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento com exceção do número de pisos e altura máxima da fachada que nesta SUOPG é de 24 metros. A execução desta SUOPG dispensa o cumprimento do disposto nos n.os 5 e 6 do artigo relativo ao regime de edificabilidade nos Espaços Habitacionais. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de Execução

Esta SUOPG será concretizada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor e operações urbanísticas.

SUOPG 16.15 — Estrada do Alentejo

Esta SUOPG situa-se na zona norte/ centro da cidade de Setúbal e abrange uma vasta área.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Reforço e qualificação dos Espaços Centrais Consolidados e a Consolidar;

b) Promoção da regeneração do eixo longitudinal formatado pela Avenida do Alentejo;

c) Estruturação do preenchimento dos vazios urbanos existentes;

d) Qualificação das áreas habitacionais existentes e melhorar a sua articulação com a envolvente;

e) Reforço da dinamização e a qualificação dos Espaços de Atividades Económicas;

f) Promoção da criação de espaços públicos de referência e a dinamização do comércio e equipamentos na sua envolvente;

g) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.16 — Bairro Vale de Cerejeiras

A SUOPG Vale de Cerejeiras abrange uma área habitacional de alta densidade e engloba a zona nascente do Bairro da Tebaida (campo de jogos e área envolvente), o bairro de Vale de Cerejeiras e o quadrante noroeste da Praça de Portugal.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Renovação urbana, colmatando espaços intersticiais desqualificados;

b) Desenvolvimento dos processos de realojamento de famílias a residir em habitações precárias que irão ser alvo de demolição;

Aviso n.º 24171/2026/2

c) Estruturação viária — rodovia e modos suaves;

d) Criação de espaços públicos de recreio e lazer, articulados com as diversas funções a implementar, promovendo alinhamentos visuais e pontos de referência no espaço urbano;

e) Eliminação de barreiras arquitetónicas decorrentes dos desníveis topográficos existentes;

f) Reforço da rede de infraestruturas de abastecimento de água, prevendo a remodelação e construção de condutas;

g) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de Execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.17 — Bairro Dias, Moinho do Frade e Monarquina

Esta SUOPG abrange uma área maioritariamente habitacional, marcada por morfologias de ocupação distintas, de baixa e alta densidade construtiva, pela existência de construções precárias e inúmeros espaços sobrantes.

No Relatório do Plano é apresentado o Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG, constituindo um elemento orientador da estruturação urbana preconizada para este território.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Reestruturação urbanística de uma área desqualificada no centro da Cidade;

b) Colmatação das malhas urbanas, privilegiando a função habitacional (cerca de 400 novos alojamentos);

c) Realojamento de cerca de 50 agregados familiares, atualmente em situação de alojamento precário;

d) Atribuição de cerca de 25 % dos novos fogos para arrendamento acessível;

e) Demolição das construções precárias;

f) Qualificação dos espaços públicos urbanos e criação de zonas verdes de recreio e lazer de referência;

g) Construção de equipamentos de apoio local;

h) Apoio à instalação de comércio e serviços de proximidade;

i) Qualificação da rede de infraestruturas local;

j) Articulação da rede viária local com os principais eixos distribuidores e prever a criação de oferta de estacionamento;

k) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento com exceção do número de pisos e altura máxima da fachada que nesta SUOPG é de 22 metros. A execução desta SUOPG dispensa o cumprimento do disposto nos n.os 5 e 6 do artigo relativo ao regime de edificabilidade nos Espaços Habitacionais. Devem ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Aviso n.º 24171/2026/2

Tipologia de Execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor.

SUOPG 16.18 — Bairro do Mal-Talhado

Esta SUOPG abrange uma área maioritariamente habitacional, marcada por tipologias de ocupação distintas e espaços intersticiais sem ocupação e desqualificados. Integra o Bairro do Mal-Talhado, o Bairro 25 de Abril, a área a nascente da Praça Olga Morais Sarmento, a frente edificada a sul do Bairro Afonso Costa e o casario a norte do Bairro da Tetra e do Bairro do Pote d`Água.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Reestruturação urbanística de uma área desqualificada no centro da cidade, com espaços intersticiais sem ocupação e descaracterizados;

b) Implementação de uma maior diversidade de usos e funções;

c) Criação de espaços públicos de referência;

d) Enquadramento nas novas malhas urbanas das preexistências a manter;

e) Reestruturação da rede viária e definição da sua hierarquia, bem como, a adequada conexão com a rede local envolvente;

f) Remodelação da rede de coletores pluviais;

g) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor e/ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.19 — Bairro da Liberdade

Esta SUOPG abrange o Bairro da Liberdade e integra ainda a zona nascente do Bairro Humberto Delgado. Corresponde a uma área habitacional de baixa densidade construtiva, maioritariamente constituída por moradias unifamiliares. Na sua globalidade, encontra-se desarticulada e com grandes debilidades em matéria de morfologia de ocupação, degradação do parque habitacional, inexistência de espaços públicos e rede viária descontínua e desarticulada.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

Execução do Loteamento Municipal do Bairro da Liberdade, cuja aprovação permitiu criar um total de 94 lotes, dos quais, 70 lotes são passíveis de regularização. É prevista a criação de 18 novos lotes e a definição de 1 complemento de lote para a criação de um lote novo e 5 complementos de lote para anexar a parcelas já desanexadas.

Os objetivos gerais são:

a) Garantia de aquisição dos terrenos nos quais existem habitações por parte dos moradores, permitindo-lhes efetuar os registos de propriedade;

b) Implementação das operações de realojamento (oito famílias), prevendo a demolição dos fogos mais degradados, a desocupar;

c) Requalificação do bairro prevendo a melhoria das infraestruturas urbanas, nomeadamente através da restruturação do espaço público e do reforço das condições de salubridade;

Aviso n.º 24171/2026/2

d) Melhoria das condições de circulação automóvel, com a abertura de novos arruamentos que permitam o acesso de veículos de emergência e socorro às edificações;

e) Articulação da área afeta ao Loteamento Municipal do Bairro da Liberdade e o território envolvente, permitindo a criação de espaços públicos qualificados e de referência, colmatação das malhas urbanas, conexão da rede viária e oferta de estacionamento;

f) Instalação de comércio e serviços de apoio local;

g) Dinamização do bairro através dos equipamentos de utilização coletiva existentes e proceder à melhoria das instalações destinadas para o efeito, a saber:

Associação de Moradores do Bairro da Liberdade — Infantário "O Escorrega";

Grupo Desportivo e Recreativo do Bairro da Liberdade, com sede e Campo de Futebol;

Cooperativa de Habitação "Ché — Liberdade", CRL;

h) Requalificação da rede de drenagem pluvial;

i) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.20 — Bairro Santos Nicolau

Esta SUOPG abrange uma área habitacional desqualificada, com tipologias morfológicas distintas, espaços intersticiais sem ocupação e desqualificados e construções com condições de habitabilidade precárias. Integra a zona sul do Bairro Santos Nicolau e o Bairro da Fonte do Lavra.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Reestruturação urbanística de uma área desqualificada no centro da cidade, com uma malha urbana desarticulada, espaços intersticiais descaracterizados e construções com condições de habitabilidade precárias;

b) Promoção de uma maior diversidade de usos e funções compatíveis com a função habitacional, dinamizando a vivência local;

c) Criação de espaços públicos qualificados e de referência na malha urbana;

d) Articulação com as malhas urbanas da envolvente;

e) Reestruturação da rede viária e definição da sua hierarquia, assegurando a adequada conexão com a rede local envolvente;

f) Salvaguarda da relação visual com o rio;

g) Promoção de programas habitacionais de iniciativa pública e privada;

h) Implantação de equipamentos de utilização coletiva que impulsionem a revitalização do local;

i) Requalificação da rede de coletores pluviais;

j) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aviso n.º 24171/2026/2

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de Execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.21 — Frente Sado

Esta SUOPG está localizada na zona sul da Cidade e inclui a Frente Sado ao longo da Estrada da Graça até à Pedra Furada, pretendendo-se a afirmação desta área como um eixo central urbano qualificado e multifuncional.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Salvaguarda e valorização da Pedra Furada;

b) Concretização da Estrutura Ecológica Urbana, através da valorização das escarpas de Santos Nicolau, da vegetação existente e do sistema de vistas para o rio;

c) Requalificação viária e reperfilamento da Estrada da Graça;

d) Consolidação de uma frente urbana qualificada e de usos mistos, prevendo a adequada articulação com as preexistências da envolvente;

e) Criação de espaço público de qualidade;

f) Demolição do viaduto das Fontainhas e construção de um novo viaduto a nascente (Av.ª D. Manuel I);

g) Manutenção e remodelação da rede de coletores pluviais;

h) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento, com exceção da altura máxima de fachada que é de 14 metros. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de unidade de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.22 — Setúbal Nascente

Esta SUOPG está localizada na zona sul/ nascente da Cidade e abrange um extenso território que integra as áreas do Bairro da Bela Vista, Bairro da Terroa e Bairro das Manteigadas, estando a restante área maioritariamente desocupada. Pretende-se criar uma nova centralidade urbana neste território, de caráter metropolitano, complementar ao centro tradicional de Setúbal.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Sustentabilidade socioeconómica:

Sustentação da instalação de equipamentos indutores de centralidade territorial e de dinâmica económica;

Qualificação e abertura para e à Cidade da rede de equipamentos existente: cultura, desporto, recreio e lazer e educação;

Qualificação, diversificação e ajuste da oferta de habitação à procura existente;

Aviso n.º 24171/2026/2

Promoção da multifuncionalidade, favorecendo a qualificação e diversificação do comércio e dos serviços e a promoção de (novas) atividades relacionadas com o turismo de elevada qualidade ou com a indústria de grande sofisticação tecnológica;

Promoção da criação de emprego;

Promoção da integração social e da valorização da diversidade cultural;

b) Tecido urbano, mobilidade e infraestruturas:

Garantia da articulação e/ou continuidade da área territorial da SUOPG com o tecido envolvente, quando este não prejudique a intervenção;

Definição de altura de fachada com base em estudos de integração urbana, assegurando coerência morfológica e respeito pelos limites regulamentares;

Adoção das alturas de fachada já previstas em operações urbanísticas estruturantes contíguas (planos integrados, unidades de execução ou projetos públicos), quando se verifique a ausência de referências na envolvente;

Consolidação e articulação da malha urbana, garantindo a preservação de áreas de reserva para expansão de longo prazo da cidade;

Valorização dos elementos patrimoniais e a paisagem;

Definição de uma rede de espaços públicos qualificada e hierarquizada que se articule com as novas centralidades a criar e com os espaços existentes ou previstos na envolvente;

Completamento e hierarquização da rede viária local, articulando as ligações com a cidade, o concelho e a AML;

Garantia da integração entre os diferentes modos de transporte e promoção da utilização do transporte público e dos modos suaves;

Manutenção e remodelação da rede de coletores pluviais e remodelação da capacidade de vazão das passagens hidráulicas existentes;

Avaliação da necessidade de execução de bacias de retenção;

c) Paisagem e Ambiente:

Concretização da Estrutura Ecológica Municipal, preservando e valorizando os valores naturais locais e através da criação de áreas verdes como áreas tampão/proteção a usos sensíveis e áreas de remate;

Proteção e valorização do sistema de vistas de e para a baía e zona ribeirinha, favorecendo ativamente a sua fruição;

Aproveitamento das características da área de intervenção para o desenvolvimento de atividades de ar livre, potenciando a utilização do espaço público, das zonas naturais e das áreas verdes;

Promoção de um modelo territorial que contribua para a redução de necessidades energéticas e favoreça o conforto acústico.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento, com exceção da altura máxima de fachada que na frente ribeirinha ao longo da Estrada da Graça é de 14 metros e que na Avenida Belo Horizonte é de 18 metros. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada mediante unidades de execução e/ou planos de pormenor, plano de urbanização e/ou operações urbanísticas.

Aviso n.º 24171/2026/2

SUOPG 16.23 — Cidade do Conhecimento

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Promover o desenvolvimento urbano do sector nascente da cidade de Setúbal, concretizando um empreendimento designado por "Cidade do Conhecimento", para o qual foi desenvolvido um Plano Estratégico (aprovado pela Deliberação da Câmara Municipal n.º 79/2021, de 17 de março), e um *Master Plan*, que integre princípios de urbanismo sustentável e permita concretizar a visão estratégica, considerando na sua forma, no seu modelo de usos e funções um conjunto de princípios estruturantes, tais como densidade multifuncional, proximidade, flexibilidade e adaptabilidade, mobilidade sustentável, ecologização, circularidade e diversidade.

a.1) O modelo urbano preconizado deve assentar nos seguintes conceitos:

Innovation district — espaço polinucleado que funcionará como um ecossistema de inovação de nível mundial, suportado em ativos económicos, de I&D e de networking, relacionados com clusters com massa crítica regional e sub-regional, orientado para a inovação tecnológica e para catalisar a transformação produtiva no âmbito da indústria 4.0 dos clusters estratégicos.

Cidade multifuncional — espaço urbano de referência, com grande notoriedade e atratividade pela integração de princípios da neutralidade carbónica, adaptação climática e ecologização da cidade, valorizando a diversidade e o pluralismo, promovendo a interação social e a criatividade.

Cidade regional — empreendimento económico e de I&D, física e funcionalmente integrado no seu contexto territorial, funcionando como uma alavanca de internacionalização, desenvolvimento social, económico e urbano de Setúbal e da AML.

a.2) O programa funcional da "Cidade do Conhecimento" deve prever, nomeadamente, a oferta das seguintes valências:

Incubadoras de base tecnológica.

Centro de inteligência competitiva.

Centros de conhecimento.

Residências *co-living* e *share-living*.

Microhubs logísticos.

Centro de congressos e eventos.

Hotel de negócios.

Oferta residencial customizada.

Centro clínico.

Edifício "Fórum" Cultura, encontro.

Comércio de rua.

Centro agrícola.

Escola internacional.

Creche/infantário.

Parque urbano (*High Line*).

Interface para a mobilidade.

a.3) A gestão da "Cidade do Conhecimento" deverá fazer-se de forma integrada, e em articulação com a restante Cidade de Setúbal, seguindo um processo de implementação coerente, lógico e evolutivo, assente em princípios de sustentabilidade económica e financeira.

b) Articular a "Cidade do Conhecimento" com a Cidade de Setúbal e a AML, sobretudo com as suas centralidades e com o sistema de mobilidade, acessibilidade e transportes;

c) Incrementar a relação da "Cidade do Conhecimento" com a área envolvente imediata, garantindo a continuidade dos corredores ecológicos e do tecido urbano adjacente;

d) Estabelecer a adequada relação funcional com o Campus do Instituto Politécnico de Setúbal, com o Blue Biz Global Parques, com a SUOPG 20.22 — Setúbal Nascente e com a SUOPG 20.24 — Cidade Desportiva;

e) Concretizar a Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento, salvo quando for elaborado um instrumento de gestão territorial que defina parâmetros diferentes. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Sem prejuízo do atrás exposto, definem-se os seguintes parâmetros urbanísticos específicos:

i) Artigo 1 da secção Z, com a área total de 258.080 m^2, e Artigo 2 da secção Z, com a área total de 101.880m2, ambos inseridos na freguesia de São Sebastião:

Área total de intervenção (correspondente ao PIP 14/20) — 60.414 m^2;

Área máxima de construção — 40.950 m^2;

Altura máxima da fachada — 11 m;

Área máxima de implantação — 20.475 m^2;

N.º máximo de pisos acima da cota de soleira — 2;

N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira — 2;

Índice máximo de impermeabilização total — 0,70;

Índice máximo de impermeabilização líquido (no lote) — 0,60.

ii) Artigo 7 da secção AA, com a área total de 16.400 m^2, Artigo 2 da secção Z, com a área total de 101.880 m^2, e Artigo 8 da Secção AA, com a área total de 256.520 m^2:

Área total de intervenção (correspondente ao PIP 15/20) — 75.450 m^2;

Área máxima de construção — 86.070 m^2;

Área máxima de implantação — 11.446 m^2;

N.º máximo de pisos acima da cota de soleira — 8;

Índice máximo de impermeabilização total — 0,70;

Índice máximo de impermeabilização na área de cedência para equipamentos — 0,70.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de planos de pormenor, plano de intervenção no espaço rústico e unidades de execução, com exceção dos artigos matriciais descritos nas subalíneas i) e ii) da alínea e), que poderão ser concretizados através de operações urbanísticas.

SUOPG 16.24 — Cidade Desportiva

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Consolidação do complexo desportivo municipal em Vale da Rosa, onde atualmente está instalada a pista municipal de atletismo, com um conjunto de equipamentos desportivos fundamentais à promoção da prática desportiva federada e de formação, nomeadamente campos de futebol, ténis e padel; pavilhão desportivo multiúsos; piscina coberta de 25 metros; e Centro de Estágios de Desportistas;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) Promoção de uma oferta imobiliária diversificada e qualificada em termos de usos, contemplando modelos habitacionais dirigidos a diferentes segmentos sociais, incluindo residências para alunos do ensino superior;

c) Criação de espaço público qualificado, privilegiando uma estrutura verde que articule as áreas de equipamentos e as áreas habitacionais;

d) Articulação viária e promoção da mobilidade suave;

e) Infraestruturação básica do aglomerado populacional de Vale da Rosa;

f) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Sem prejuízo do atrás exposto, definem-se os seguintes parâmetros urbanísticos específicos:

Área total de intervenção (correspondente ao PIP 13/20) — 396.399 m^2;

Área máxima de construção — 202.095 m^2, dos quais, 191.367 m^2 se destinam a habitação e 10.728 m^2 se destinam a terciário;

N.º máximo de pisos acima da cota de soleira — 5;

Índice máximo de impermeabilização total — 0,70;

Índice máximo de impermeabilização na área de cedência para equipamentos — 0,61.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor e projetos de execução, com exceção da área de intervenção do PIP 13/20, em que poderá ser concretizada através de operações urbanísticas.

SUOPG 16.25 — ALTO DA GUERRA

Esta SUOPG localiza-se a nordeste da Cidade de Setúbal, denominada Alto da Guerra. Esta área é ocupada maioritariamente por atividades económicas, por áreas habitacionais de baixa densidade e áreas de edificação dispersa.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Requalificação e consolidação da área destinada ao acolhimento de atividades económicas;

b) Assegurar a necessária proteção entre a área de atividades económicas e as zonas edificadas na proximidade, prevendo a implementação de faixas arborizadas, para redução do impacto visual e sonoro;

c) Articulação entre a rede viária estruturante e a rede viária local;

d) Promoção da nucleação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa, recorrendo à sua colmatação, preferencialmente nas zonas de fecho de malha (frentes de parcela), permitindo a instalação de comércio, serviços e equipamentos de apoio local;

e) Condicionamento da construção em áreas intersticiais quando a função dominante esteja associada à atividade agrícola ou florestal, contendo o fenómeno da edificação dispersa;

f) Reforço da rede de infraestruturas;

g) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Aviso n.º 24171/2026/2

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

SUOPG 16.26 — Brejos de Canes

Esta SUOPG localiza-se a nascente da Cidade de Setúbal e é delimitada a poente pela EN 10, a Nascente pelo Loteamento Urbano de Brejos de Canes (Alvará de Loteamento Urbano n.º 31/98), a norte pela Estrada Municipal 536 e a sul pela Pista Municipal de Atletismo.

Foi aprovado o Estudo Urbanístico de Brejos de Canes através da Deliberação da Câmara Municipal n.º 226/2020, de 15 de julho.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Integração da área de intervenção nas malhas urbanas envolventes, assente num modelo de ocupação de habitação de baixa densidade (incluindo serviços de apoio) e em critérios de elevada qualidade paisagística e permeabilidade urbana (2 cenários de ocupação: com e sem as áreas de terciário atualmente ocupadas pela empresa GM Transportes);

b) Articulação funcional com as SUOPG 16.23 e 16.24, referentes à Cidade do Conhecimento e Cidade Desportiva;

c) Preservação e valorização da estrutura ecológica local, com particular destaque para as linhas de água, respetivas margens e zonas inundáveis, povoamento de sobro e maciços arbóreos e arbustivos de maior interesse ecológico e paisagístico;

d) Estruturação urbana assente na construção de um Parque Verde Linear, de sensibilidade ecológica relativamente à linha de água existente, valorizada por reutilização, que promove a permeabilidade da área e a mobilidade pedonal e ciclável através de um conjunto de atravessamentos, ao mesmo tempo que organiza uma ocupação construída permeável, concentrada em torno de terreiros que evocam uma ideia de aglomerado rural. Associam-se a cada unidade uma parcela de hortas comunitárias mediando entre os espaços edificados e a zona renaturalizada. Estes núcleos são por sua vez articulados por uma faixa jardim "*Parklane*" onde se integram vias e infraestruturas.

e) Programação dos equipamentos de utilização coletiva de suporte à população residente e presente prevista;

f) Avaliação da contaminação de solos na área anteriormente ocupada pelas escórias da unidade industrial Metalimex, com implementação, se necessário, de processos de recuperação ambiental a suportar financeiramente pelos promotores de operações urbanísticas que para ela vierem a ser propostas.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

UOPG 17 — Mitrena

Esta UOPG abrange o território da península industrial da Mitrena.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Qualificação da Península Industrial da Mitrena, projetando-a internacionalmente como uma área de excelência para o acolhimento de atividades económicas;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal, através da valorização ambiental e paisagística do território;

c) Desenvolvimento de um plano integrado de gestão ambiental;

d) Requalificação do loteamento industrial da Mitrena (de génese municipal);

e) Consolidação da vocação industrial criando áreas e serviços de apoio às empresas (equipamentos, áreas verdes de recreio e lazer, restauração, abastecimento de combustíveis, comércio, serviços e hotelaria) possibilitando a diversidade funcional, determinante para a valorização generalizada do território;

f) Enquadramento da construção dos seguintes equipamentos:

Quartel e Centro Internacional da Gestão da Emergência (CIGE);

Quartel da Companhia de Bombeiros Sapadores de Setúbal;

g) Requalificação das redes de infraestruturas, melhoria das acessibilidades e valorização do espaço público;

h) Promoção da intermodalidade, reforçando as ligações rodoviárias-ferroviárias-marítimas;

i) Requalificação da EN 10-4;

j) Construção de uma via alternativa à EN 10-4 (caminho de fuga);

k) Desenvolvimento de um plano de mobilidade que atente às necessidades das empresas e dos seus trabalhadores, quanto ao transporte público, estacionamento e modos suaves;

l) Consolidação da vocação industrial, possibilitando a fixação de usos complementares que promovam maior diversidade funcional, determinante para a valorização funcional e ambiental generalizada;

m) Desenvolvimento de um modelo de governança para a península da Mitrena.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes. A elaboração de novos planos territoriais (plano de urbanização e/ou plano de pormenor) poderá introduzir alterações aos usos e parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor Municipal.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser concretizada através de plano de urbanização e/ou planos de pormenor e/ou unidades de execução ou operações urbanísticas.

SUOPG 17.1 — Mitrena Nascente

A área abrangida por esta SUOPG situa-se no limite nascente do perímetro urbano do concelho de Setúbal, tratando-se de um território destinado à atividade industrial. É confinante com o Estuário do Sado.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

a) Estruturação e qualificação do território, com intensa atividade industrial, e garantir a sustentabilidade económica das unidades empresariais já instaladas;

b) Regulamentação da ocupação dos lotes, contemplando as situações existentes construídas e fomentar a dinâmica de ocupação dos espaços livres e abandonados;

c) Diversificação funcional dos usos permitidos, permitindo a implantação de usos complementares à atividade industrial existente, essencial à revitalização deste território;

Aviso n.º 24171/2026/2

d) Consagração da valorização ambiental e paisagística, salvaguardando as áreas de maior sensibilidade ambiental, integrando outras funcionalidades, designadamente destinadas à fruição do espaço naturalizado envolvente;

e) Revitalização da frente ribeirinha, com a criação de espaços públicos qualificados, nomeadamente com a criação de ciclovias e de circuitos de manutenção;

f) Minimização dos impactes ambientais decorrentes da implementação de unidades industriais próximas da Reserva Natural do Estuário do Sado, amenizando a transição entre esta última e a zona industrial;

g) Requalificação da rede de infraestruturas;

h) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de plano de pormenor e/ou unidades de execução e operações urbanísticas.

UOPG 18 — Praias do Sado

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Implantação da interface multimodal em Praias do Sado, junto ao apeadeiro de caminho-de-ferro nesta localidade e do respetivo parque de estacionamento de apoio;

b) Melhoria da acessibilidade ao núcleo de Praias do Sado, através da construção de um viaduto sobre a linha de caminho-de-ferro de ligação à Rua Vale de Chaves, o que permitirá melhorar as ligações deste aglomerado à cidade de Setúbal (mitigando os efeitos criados pela supressão do nó da EN10-8 e a R. Principal de Praias do Sado), melhorar a articulação entre os núcleos de Praias do Sado e Estefanilha, assim como melhorar o serviço de transporte coletivo ao Instituto Politécnico de Setúbal;

c) Reperfilamento viário e formalização de estacionamento na R. Principal de Praias do Sado;

d) Beneficiação da R. Ferreira de Castro, assegurando as condições necessárias para que este arruamento possa vir a ser o percurso privilegiado das carreiras de autocarro que irão servir os centros urbanos da freguesia do Sado;

e) Implementação da rede de modos suaves;

f) Remodelação das infraestruturas de tratamento e drenagem de águas residuais;

g) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser concretizada através de planos de pormenor e/ou unidades de execução ou operações urbanísticas e projetos de execução.

UOPG 19 — sanxto Ovídeo/Faralhão

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Reperfilamento viário e formalização de estacionamento (incluindo dimensionamento de lugares de cargas e descargas) na Estrada de Santo Ovídeo e na R. Alves Redol;

Aviso n.º 24171/2026/2

b) Formalização de lugares de estacionamento nos arruamentos secundários próximos do centro, podendo implicar a eliminação de sentidos de circulação;

c) Formalização de bolsas de estacionamento em lotes vazios, próximos do centro urbano;

d) Implementação da rede de modos suaves;

e) Remodelação do sistema de infraestruturas de abastecimento de água;

f) Remodelação do sistema de infraestruturas de tratamento e drenagem de águas residuais;

g) Remodelação do sistema de infraestruturas de drenagem pluvial;

h) Elaboração de estudos específicos de estruturação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa;

i) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Esta UOPG integra Áreas de Intervenção Específica identificadas no Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado (PORNES), aprovado pela RCM n.º 182/2008, de 24 de novembro (artigos 22.º a 24.º do Regulamento do PORNES).

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser concretizada, consoante a classificação do solo aplicável, através de unidades de execução e/ou planos de pormenor ou de operações urbanísticas.

SUOPG 19.1 A 19.5 — Santo Ovídeo/Faralhão 1 a 5

Trata-se de áreas qualificadas no PDMS como Áreas de Edificação Dispersa do tipo II correspondentes às Área de Intervenção Específica identificadas pelo PORNES, ficando sujeita à elaboração de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) a estabelecer para cada SUOPG em apreço, pelo que, após a aprovação do plano, quaisquer ações nestas áreas ficam sujeitas às correspondentes regras de uso e ocupação do solo.

Os PIER deverão avaliar com especial enfoque:

a) A recuperação dos espaços degradados;

b) A requalificação das áreas edificadas, bem como, a possibilidade de legalização das construções e em que condições, permitindo desta forma potenciar o valor natural e paisagístico do território diminuindo simultaneamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes;

c) A contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural;

d) As infraestruturas básicas, os arruamentos, o espaço público e os serviços e equipamentos de proximidade.

Não obstante a flexibilidade consagrada pelo RJIGT para as modalidades especificas de plano de pormenor, os PIER a desenvolver para as SUOPG, em virtude da sua particularidade, deverão contemplar estudos de caracterização da situação existente e respetivo diagnóstico; definir uma estratégia e princípios de atuação específicos e definir um plano de ação e de investimento, entre outros elementos considerados relevantes para o desenvolvimento da proposta.

Podem ser admitidas operações urbanísticas nos termos do n.º 2 do artigo 55.º da LBGPPSOTU, cujo impacto não ponha em causa a elaboração posterior do PIER, carecendo da emissão de parecer pela autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza.

Aviso n.º 24171/2026/2

Não obstante o referido no parágrafo anterior, perante as características e particularidades de cada território, sempre que se revele necessário, deverá ser feita uma apreciação mais abrangente da área a intervir, no sentido de serem avaliadas todas as componentes urbanísticas em causa e a correspondente necessidade de uma intervenção territorial integrada.

Tipologia de execução

Estas SUOPG deverão ser concretizadas através de planos de pormenor na modalidade de plano de intervenção em espaço rústico.

UOPG 20 — Mourisca

Esta UOPG integra parte da Herdade da Mourisca, caracterizada pela presença de vastas áreas agroflorestais e de povoamentos de sobro, estando adjacente aos aglomerados urbanos de Santo Ovídeo e Faralhão.

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Valorização da paisagem e dos sistemas agroflorestais em presença, com particular enfoque nas áreas de povoamento de sobro;

b) Salvaguarda da rede hidrográfica e dos ecossistemas associados;

c) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal;

d) Reclassificação do solo rústico para solo urbano admitida apenas para usos turísticos.

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser concretizada através de plano de intervenção em espaço rústico ou operações urbanísticas. A reclassificação do solo rústico para solo urbano poderá ocorrer mediante elaboração de plano de pormenor, devendo cumprir com os pressupostos e objetivos definidos para esta UOPG.

UOPG 21 — Pontes

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Implementação da rede de modos suaves;

b) Remodelação do sistema de infraestruturas de tratamento e drenagem de águas residuais;

c) Elaboração de estudos específicos de estruturação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa, com especial enfoque: i) na recuperação dos espaços degradados; ii) na requalificação das áreas edificadas, permitindo desta forma aumentar o seu valor natural e paisagístico, diminuindo simultaneamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes; iii) na contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural; iv) nas infraestruturas básicas, nos arruamentos, no espaço público e nos serviços e equipamentos de proximidade(caracterização da situação existente/diagnóstico/estratégia/plano de ação e investimento);

d) Implementação dos seguintes equipamentos:

Parque Logístico Municipal/Incubadora de Empresas/Centro Desportivo;

Base de Apoio Logístico de Setúbal (Bombeiros/Proteção Civil);

e) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Esta UOPG integra Áreas de Intervenção Específica identificadas no Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado (PORNES), aprovado pela RCM n.º 182/2008, de 24 de novembro (artigos 22.º a 24.º do Regulamento do PORNES).

Aviso n.º 24171/2026/2

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser concretizada, consoante a classificação do solo aplicável, através de unidades de execução e/ou de planos de pormenor (incluindo a modalidade de plano de intervenção em espaço rústico).

SUOPG 21.1 A 21.4 — Pontes 1 a 4

Trata-se de áreas qualificadas no PDMS como Áreas de Edificação Dispersa do tipo II correspondentes às Área de Intervenção Específica identificadas pelo PORNES, ficando sujeita à elaboração de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) a estabelecer para cada SUOPG em apreço, pelo que, após a aprovação do plano, quaisquer ações nestas áreas ficam sujeitas às correspondentes regras de uso e ocupação do solo.

Os PIER deverão avaliar com especial enfoque:

a) A recuperação dos espaços degradados;

b) A requalificação das áreas edificadas, bem como, a possibilidade de legalização das construções e em que condições, permitindo desta forma potenciar o valor natural e paisagístico do território diminuindo simultaneamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes;

c) A contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural;

d) As infraestruturas básicas, os arruamentos, o espaço público e os serviços e equipamentos de proximidade.

Não obstante a flexibilidade consagrada pelo RJIGT para as modalidades especificas de plano de pormenor, os PIER a desenvolver para as SUOPG, em virtude da sua particularidade, deverão contemplar estudos de caracterização da situação existente e respetivo diagnóstico; definir uma estratégia e princípios de atuação específicos e definir um plano de ação e de investimento, entre outros elementos considerados relevantes para o desenvolvimento da proposta.

Podem ser admitidas operações urbanísticas nos termos do n.º 2 do artigo 55.º da LBGPPSOTU, cujo impacto não ponha em causa a elaboração posterior do PIER, carecendo da emissão de parecer pela autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza.

Não obstante o referido no parágrafo anterior, perante as características e particularidades de cada território, sempre que se revele necessário, deverá ser feita uma apreciação mais abrangente da área a intervir, no sentido de serem avaliadas todas as componentes urbanísticas em causa e a correspondente necessidade de uma intervenção territorial integrada.

Tipologia de execução

Estas SUOPG deverão ser concretizadas através de planos de pormenor na modalidade de plano de intervenção em espaço rústico.

UOPG 22 — Bairro da Bonita

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Implementação da rede de modos suaves;

b) Remodelação do sistema de infraestruturas de tratamento e drenagem de águas residuais;

c) Elaboração de estudos específicos de estruturação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa, com especial enfoque: i) na recuperação dos espaços degradados; ii) na requalificação das áreas edificadas, permitindo desta forma aumentar o seu valor natural e paisagístico, diminuindo simulta-

Aviso n.º 24171/2026/2

neamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes; iii) na contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural; iv) nas infraestruturas básicas, nos arruamentos, no espaço público e nos serviços e equipamentos de proximidade (caracterização da situação existente/ diagnóstico/ estratégia/ plano de ação e investimento);

d) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Esta UOPG integra as Áreas de Intervenção Específica identificadas no Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado (PORNES), aprovado pela RCM n.º 182/2008, de 24 de novembro (artigos 22.º a 24.º do Regulamento do PORNES).

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou de planos de pormenor (incluindo a modalidade de plano de intervenção em espaço rústico) ou de operações urbanísticas.

UOPG 23 — Apeadeiro Algeruz Gare

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Reabilitação e refuncionalização do edifício do apeadeiro Algeruz Gare;

b) Implementação da rede de modos suaves;

c) Remodelação do sistema de infraestruturas de tratamento e drenagem de águas residuais;

d) Elaboração de estudos específicos de estruturação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa, com especial enfoque: i) na recuperação dos espaços degradados; ii) na requalificação das áreas edificadas, permitindo desta forma aumentar o seu valor natural e paisagístico, diminuindo simultaneamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes; iii) na contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural; iv) nas infraestruturas básicas, nos arruamentos, no espaço público e nos serviços e equipamentos de proximidade (caracterização da situação existente/ diagnóstico/ estratégia/ plano de ação e investimento);

e) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Esta UOPG integra as Áreas de Intervenção Específica identificadas no Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado (PORNES), aprovado pela RCM n.º 182/2008, de 24 de novembro (artigos 22.º a 24.º do Regulamento do PORNES).

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou planos de pormenor (incluindo na modalidade de plano de intervenção em espaço rústico) ou operações urbanísticas.

UOPG 24 — GÂMBIA

Os pressupostos e objetivos para esta UOPG são os seguintes:

a) Requalificação do Parque de Campismo da Gâmbia;

b) Implementação da rede de modos suaves;

c) Remodelação do sistema de infraestruturas de tratamento e drenagem de águas residuais;

Aviso n.º 24171/2026/2

d) Elaboração de estudos específicos de estruturação e qualificação das Áreas de Edificação Dispersa, com especial enfoque: i) na recuperação dos espaços degradados; ii) na requalificação das áreas edificadas, permitindo desta forma aumentar o seu valor natural e paisagístico, diminuindo simultaneamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes; iii) na contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural; iv) nas infraestruturas básicas, nos arruamentos, no espaço público e nos serviços e equipamentos de proximidade (caracterização da situação existente/ diagnóstico/ estratégia/ plano de ação e investimento);

e) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Esta UOPG integra as Áreas de Intervenção Específica identificadas no Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado (PORNES), aprovado pela RCM n.º 182/2008, de 24 de novembro (artigos 22.º a 24.º do Regulamento do PORNES).

Aplicam-se a esta UOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

Tipologia de execução

Esta UOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou planos de pormenor (incluindo a modalidade de plano de intervenção em espaço rústico) ou operações urbanísticas.

SUOPG 24.1 E 24.2 — Gâmbia 1 e 2

Trata-se de áreas qualificadas no PDMS como Áreas de Edificação Dispersa do tipo II correspondentes às Área de Intervenção Específica identificadas pelo PORNES, ficando sujeita à elaboração de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) a estabelecer para cada SUOPG em apreço, pelo que, após a aprovação do plano, quaisquer ações nestas áreas ficam sujeitas às correspondentes regras de uso e ocupação do solo.

Os PIER deverão avaliar com especial enfoque:

a) A recuperação dos espaços degradados;

b) A requalificação das áreas edificadas, bem como, a possibilidade de legalização das construções e em que condições, permitindo desta forma potenciar o valor natural e paisagístico do território diminuindo simultaneamente o impacte sobre as áreas de maior valor ecológico adjacentes;

c) A contenção de impactes sobre áreas adjacentes de maior valor natural;

d) As infraestruturas básicas, os arruamentos, o espaço público e os serviços e equipamentos de proximidade.

Não obstante a flexibilidade consagrada pelo RJIGT para as modalidades especificas de plano de pormenor, os PIER a desenvolver para as SUOPG, em virtude da sua particularidade, deverão contemplar estudos de caracterização da situação existente e respetivo diagnóstico; definir uma estratégia e princípios de atuação específicos e definir um plano de ação e de investimento, entre outros elementos considerados relevantes para o desenvolvimento da proposta.

Podem ser admitidas operações urbanísticas nos termos do n.º 2 do artigo 55.º da LBGPPSOTU, cujo impacto não ponha em causa a elaboração posterior do PIER, carecendo da emissão de parecer pela autoridade nacional competente em matéria de conservação da natureza.

Não obstante o referido no parágrafo anterior, perante as características e particularidades de cada território, sempre que se revele necessário, deverá ser feita uma apreciação mais abrangente da área a intervir, no sentido de serem avaliadas todas as componentes urbanísticas em causa e a correspondente necessidade de uma intervenção territorial integrada.

Tipologia de execução

Estas SUOPG deverão ser concretizadas através de planos de pormenor na modalidade de plano de intervenção em espaço rústico.

Aviso n.º 24171/2026/2

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

87796 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_87796_1512_PO_EEM.jpg

87797 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_87797_1512_PO_EEMs.jpg

87798 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_87798_1512_PO_SQSol.jpg

87799 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_87799_1512_PO_ZonAcust.jpg

87800 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_87800_1512_PC_InfraInd.jpg

619943599