



Município de Leiria Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2024/06/11

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Epígrafe | Alteração por adaptação ao Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas. Atualização, por força da entrada em vigor dos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações.

Proposta | Presente informação da Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território, que se transcreve:

“A Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, aprova os Planos de Gestão de Risco de Inundações do 2.º ciclo de planeamento das diferentes regiões hidrográficas, que corresponde ao período temporal compreendido entre 2022 e 2027, designadamente o da região hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A), designado por Plano de Gestão de Risco de Inundações do Vouga, Mondego e Lis.

Determina o artigo 51.º do RJIGT que o diploma que aprova o programa deve identificar as disposições dos planos territoriais preexistentes incompatíveis, discriminando aquelas cuja alteração visa salvaguardar situações de risco ou de especial fragilidade ambiental, para os efeitos no n.º 3 do referido artigo, bem como consagrar as formas e os prazos de atualização dos planos preexistentes, ouvidas as comissões de coordenação e desenvolvimento regional e a entidade intermunicipal, a associação de municípios ou os municípios abrangidos.

Assim, nos termos das alíneas b) e c) do n.º 4 da supracitada Resolução, as disposições dos planos territoriais incompatíveis com os Planos de Gestão de Risco de Inundações, tal como identificadas nos anexos I a VIII à mencionada Resolução e da qual fazem parte integrante, devem ser atualizadas tendo por base a matriz e as normas que constam no anexo IX à referida Resolução e da qual faz parte integrante. A atualização dos planos deve ser efetuada nos termos do artigo 121.º do RJIGT, através de alteração por adaptação, no prazo de 60 dias uteis, contados a partir da entrada em vigor da referida Resolução.

A alteração por adaptação ao Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas enquadra-se na alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do RJIGT, a qual refere que a alteração por adaptação dos planos territoriais decorre da entrada em vigor de outros programas com que devam ser compatíveis ou conformes.

Nos termos do previsto no n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT, a alteração por adaptação depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, a qual deve ser emitida, no prazo de 60 dias, através da alteração dos elementos que integram ou acompanham o instrumento de gestão territorial a alterar, na parte ou partes relevantes, aplicando-se o disposto no capítulo IX do RJIGT.

A declaração acima referida é transmitida previamente ao órgão competente pela aprovação do programa ou plano, quando este seja diferente do órgão responsável pela respetiva elaboração, sendo depois transmitida à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional territorialmente competente e remetida para publicação e depósito, nos termos do n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT.

Face ao antedito, propõe-se que a Câmara Municipal de Leiria delibere:

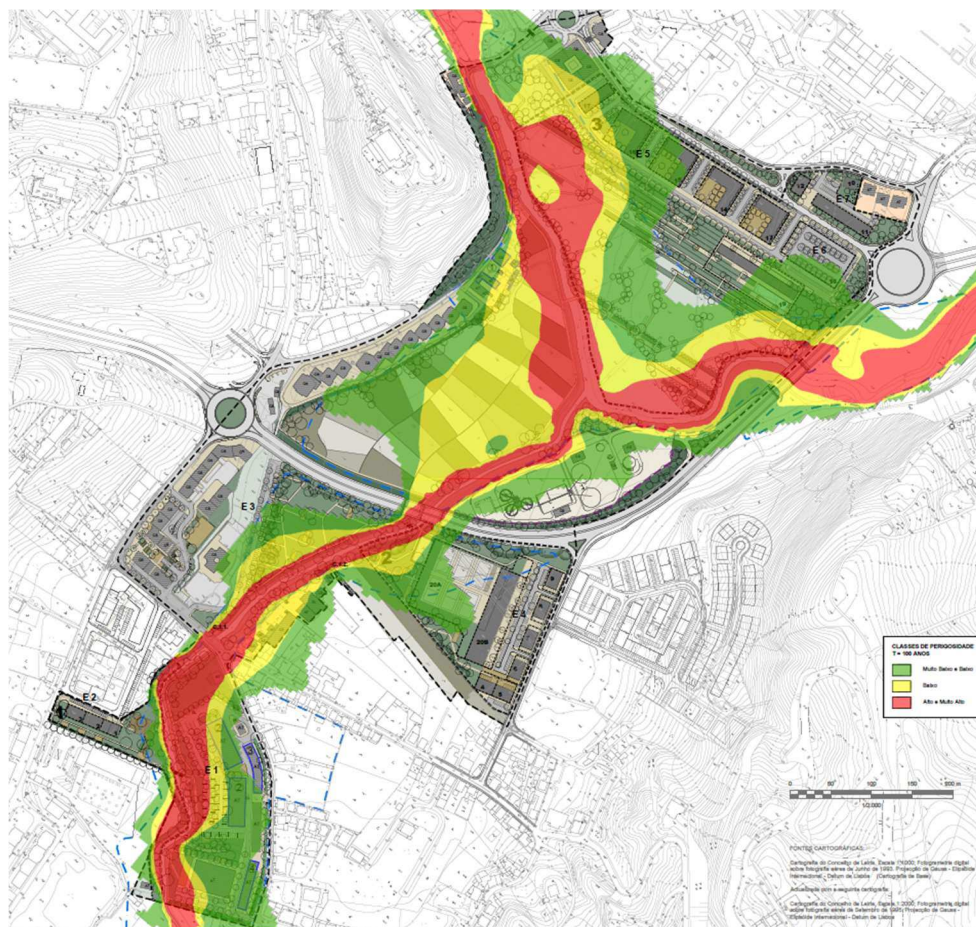
1. Aprovar, por declaração, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT, a proposta final de alteração por adaptação do Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas (anexo), articulada com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, e Agência Portuguesa do Ambiente, a qual integra os seguintes elementos: alteração do Regulamento e nova Planta de Implantação – Áreas de risco potencial significativo de inundação.
2. A declaração referida no número anterior deve ser transmitida à Assembleia Municipal, sendo depois transmitida à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro.
3. Que a alteração por adaptação seja publicada na 2.ª série do Diário da República e remetida para depósito, através do sistema de submissão automática dos instrumentos de gestão territorial da Direção Geral do Território.”

(2)

Deliberação | A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto, **deliberou por unanimidade**, aprovar a alteração por adaptação do Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas, e transmitir a referida alteração à Assembleia Municipal, bem como dar conhecimento à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento do Centro, remetendo-a para publicação e depósito, nos termos e para os efeitos do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Mais deliberou que o relatório da alteração por adaptação que integra a alteração ao Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas em vigor constitui anexo à presente deliberação e dela faz parte integrante.

A presente deliberação foi aprovada em minuta

**Plano de Pormenor de
SÃO ROMÃO / OLHALVAS****CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA – 2024****Alteração por adaptação****À Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, que aprovou
os Planos de Gestão dos Riscos de Inundações - 2.º ciclo**

ÍNDICE

1.	Introdução	3
2.	Enquadramento Legal	4
3.	Articulação da Câmara Municipal com as entidades..	5
	3.1. Comissão de Coordenação e Desenvolvimento regional do centro – CCDRC	
	3.2. Agência Portuguesa do Ambiente - APA	
4.	Alteração ao Plano.....	6
	4.1. Regulamento.....	16
	4.2. Peças gráficas.....	28

Anexo – Peças Desenhadas Corrigidas

1. Introdução

O Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas (PP1 ou PPSRO), aprovado pela Assembleia Municipal de Leiria em 24 de fevereiro de 2012, e publicado no Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 9986/20212, de 24 de julho de 2012, retificado pela declaração de retificação n.º 1501/2012 publicada no Diário da República, 2.ª série, de 16 de novembro de 2012, abrange uma área de intervenção abrange uma área de aproximadamente 41,40 ha, sendo limitado conforme definido nas peças desenhadas que integram o Plano, descrevendo-se genericamente o limite a norte pela Rotunda Eng. Rui Silveirinha, Rua de Santo André, Rua Dr. Rui Faria, Rotunda das Olhalvas, a ponte pela Avenida das Comunidades Europeias, Rua da Esperança, terrenos confinantes com o Rio Lis, e Rua da Cooperativa, a sul pelos terrenos da igreja católica de São Romão e Guimarota, pelo Rios Lis e terreno das Oficinas Municipais, e a Nascente pelos terrenos das Oficinas Municipais, Rua Vale de Lobos e Urbanizações adjacentes, Rotunda Vale de Lobos, Rua Miguel Torga, sopé do Morro da Sra. da Encarnação, Rua da Fábrica do Papel, Ponte dos Caniços Rua Carolina Ferreira Ribeiro e Rotunda Eng. Rui Silveirinha.

Encontra-se em fase de publicação no diário da República, a primeira correção material ao Plano de Pormenor de São Romão Olhalvas aprovado pela Câmara Municipal em 6 de fevereiro de 2024.

Com a publicação da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, que aprovou os Planos de Gestão dos Riscos de Inundações 2.º ciclo, e elencou incompatibilidades no PGRI face aos planos municipais em vigor, tendo em conta as ARPSI - Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundação que os abrangem, surge a necessidade de adaptar os planos municipais que apresentam as incompatibilidades indicadas, no prazo legal de 60 dias, conforme indicado na alínea c) do n.º 4 da referida da Resolução.

Refere-se que, atendendo às limitações impostas pelo risco de inundação que abrange parte do plano de pormenor, este irá carecer de alteração profunda ou revisão das propostas não executadas no plano, nas ARPSI que as abrange, e que os procedimentos necessários para esse efeito não cabem no prazo de 60 dias úteis, mas que se preveem iniciar após a alteração por adaptação prevista na Resolução.

2. Enquadramento Legal

A dinâmica dos instrumentos de gestão territorial estrutura-se em torno do conceito central de alteração, cujos procedimentos têm vindo a ser flexibilizados e simplificados, permitindo uma resposta célere e eficaz às exigências atuais. estabelecendo-se que a mesma pode decorrer da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados (alínea b) do n.º 2 do artigo 115.º do RJIGT).

A alteração por adaptação ao Plano de Pormenor de Santo Agostinho enquadra-se na alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do RJIGT, o qual refere que a alteração por adaptação dos planos territoriais decorre da entrada em vigor de outros programas com que devam ser compatíveis ou conformes.

De acordo com o n.º 2 do artigo 121.º do RJIGT, a alteração por adaptação dos planos territoriais não pode envolver uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo do ato legislativo ou regulamentar ou do programa ou plano territorial que determinou a alteração

A alteração por adaptação de planos territoriais depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, a qual deve ser emitida, no prazo de 60 dias, através da alteração dos elementos que integram ou acompanham o instrumento de gestão territorial a alterar, na parte ou partes relevantes, aplicando-se o disposto no capítulo IX do RJIGT (nº3 art.121º);

A referida declaração é transmitida previamente ao órgão competente pela elaboração do programa ou plano, quando este seja diferente do órgão responsável pela respetiva elaboração, sendo depois transmitida à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente e remetida para publicação e depósito, nos termos previstos no RJIGT (nº4 art.121º).

3. Articulação da Câmara Municipal com as entidades

Conforme disposto no n.º 5 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, a Comissão de Coordenação de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), em articulação com a Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.(APA, I.P), asseguraram toda a colaboração técnica necessária ao procedimento de alteração por adaptação dos planos territoriais ao PGRI. Ao longo do processo foi garantido o envolvimento do município, do qual se destacam os seguintes procedimentos:

3.1. Articulação com a Agência Portuguesa do Ambiente – APA

3.1.1. Em 30/04/2024 a Camara Municipal solicitou via e-mail à ARHCentro o agendamento de reunião para esclarecimento de dúvidas e o envio por parte daquela entidade dos ficheiros referentes à cartografia das ARPSI com identificação da perigosidade em formato vetorial (shp), no sistema de coordenadas ETRS 89- TM06;

3.2.1. Em 7/05/2024 a ARHCentro enviou os ficheiros solicitados à câmara municipal;

3.2.2. Em 27/5/2024, a ARHCentro remeteu à CML um guia emitido pela APA de esclarecimentos referentes ao PGRI;

3.2.3. Em 29/05/2024 a CML enviou à ARHCentro pedido de esclarecimentos com base no trabalho em curso;

3.2.4. Em 6/6/2024 a ArHCentro enviou por e-mail novos ficheiros com as plantas ARPSI, remetendo os esclarecimentos para posterior data.

3.2. Articulação com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro – CDRC

3.2.1. em 13/05/2024, os serviços municipais solicitaram à CCDRC o agendamento de reunião para esclarecimento do procedimento e conteúdo material do plano a alterar, via e-mail;

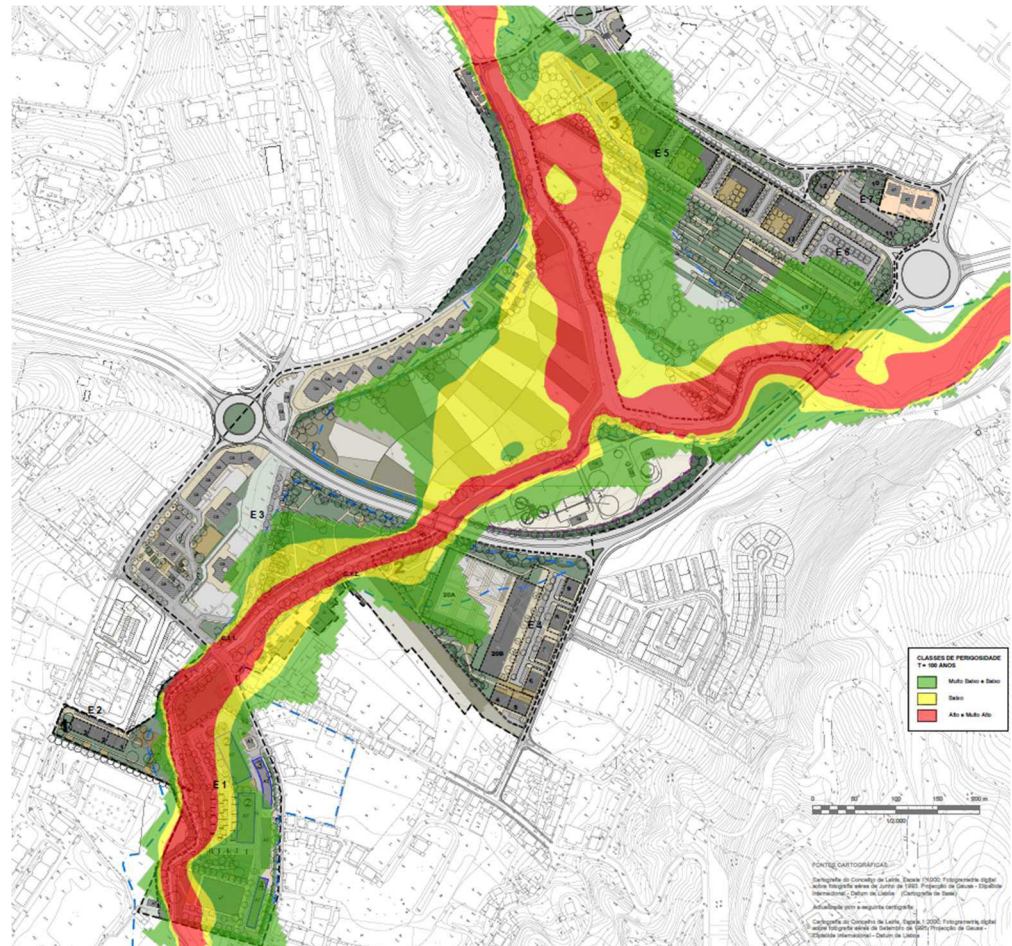
3.2.2. Em 14/05/2024, os serviços municipais enviaram por e-mail propostas de alteração aos regulamentos e peças gráficas dos planos de pormenor abrangidos pelas ARPSI;

3.3.3. Em 21 de maio de 2024 decorreu reunião conjunta entre elementos da DiPOT da CML e elementos da CCDRC nas instalações da CCDRC, com o intuito de esclarecimento das dúvidas levantadas para elaboração do procedimento;

3.3.4. Atento às dúvidas apresentadas, ficou definido que as mesmas deveriam ser encaminhadas à APA, da qual a câmara aguarda resposta para marcação de reunião;

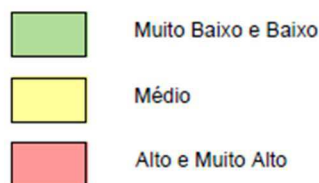
4. Alteração ao Plano

De acordo com a informação vetorial disponibilizada pela APA - ARHCentro, o Plano de Pormenor DE São Romão / Olhalvas encontra-se parcialmente abrangido pelas ARPSI, pelas classes de risco alta, muito alta e média no leito e margens do Rio Lis, e Classes de risco baixa / muito baixa em área de intervenção do plano.



Extrato de planta de trabalho para alteração por adaptação do PPSRO

CLASSES DE PERIGOSIDADE T = 100 ANOS



De forma genérica, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, contém a seguinte matriz de apoio à decisão, na qual se destacam as situações previstas para classes de perigosidade de inundação baixa/muito baixa, média e alta/muito alta em solo urbano:

Quadro 1 - Matriz de Apoio à Decisão

Potenciais usos e ações	Solo Rústico			Solo urbano		
	Perigosidade - T= 100 anos					
	Muito Alta/Alta	Média	Baixa/Muito Baixa	Muito Alta/Alta	Média	Baixa/Muito Baixa
Novas edificações (1)	Não	Autorizado condicionado (atividade agrícola)	Autorizado Condicionado	Autorizado condicionado (zona urbana consolidada)	Autorizado condicionado (zona urbana consolidada)	Autorizado Condicionado
Obras de Reconstrução (após catástrofe por inundação)	Não	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Não	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado
Reabilitação (2)	Não	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado
Projeto de interesse estratégico	Não	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Não	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado
Novos Edifícios sensíveis (3)/ Seveso e PCIP	Não	Não	Não	Não	Não	Não
Infraestruturas ligadas à água	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado
Infraestruturas territoriais (4)	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado	Autorizado Condicionado

(1) Conceito do Decreto-Lei n.º 555/1999, de 25 de maio.

(2) Conceito do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

(3) Conceito do Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro. Para efeitos da matriz as ETAR são integradas nas infraestruturas territoriais.

(4) Conceitos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, acrescentado das ETAR de âmbito municipal.

A resolução elencou incompatibilidades entre o PGRI e algumas normas do Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas, no quadro que se reproduz, e na tabela de correspondência que se destaca:

PP de S. Romão/Olhalvas (Aviso n.º 9986/2012, de 24 de julho, na sua redação atual)

Artigo do plano incompatível	Fundamentação da incompatibilidade
<p>CAPÍTULO III</p> <p>Disposições Relativas à Ocupação do Solo</p> <p>Artigo 14.º</p> <p>Edificado Existente</p> <p>Artigo 15.º, n.º 1 e 4</p> <p>Modos de Intervenção no Edificado Existente</p>	<p>- Por não interditar as operações urbanísticas discriminadas no Q71.7, Q71.11, Q75.6, Q76.1, Q77.4</p> <p>- Por admitir operações urbanísticas ou outras ações e atividades fora das condições discriminadas no Q71.8, Q71.10, Q71.12, Q71.13, Q71.15, Q73.8, Q73.9, Q73.11, Q73.15, Q73.16, Q73.17, Q74.7, Q74.9, Q74.10, Q74.14, Q74.16, Q74.20, Q74.23, Q75.7, Q75.12, Q77.1, Q77.2, Q77.3, Q77.5, Q77.6, Q77.7, Q77.8, Q77.9, Q78.1, Q78.2, Q78.3, Q78.4, Q78.5, Q78.6, Q78.7, Q78.8, Q78.9, Q78.10, Q78.11, Q78.12, Q78.13</p> <p>- Por não interditar a construção de caves, podendo colidir com o disposto no Q71.9, Q71.14, Q71.17, Q73.12, Q73.18, Q74.21</p> <p>- Por não interditar a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local, podendo colidir com o disposto no Q71.16, Q73.14, Q73.19, Q74.8, Q74.15, Q74.22</p> <p>- Por não interditar criação de novas frações ou unidades de alojamento, podendo colidir com o disposto no Q73.12, Q73.18, Q74.21</p> <p>- Por admitir a alteração de uso das edificações fora das condições discriminadas no Q73.10, Q73.13</p>
<p>CAPÍTULO III</p> <p>Disposições Relativas à Ocupação do Solo</p> <p>Artigo 16.º, n.º 1 e 4</p> <p>Edificado Proposto</p>	<p>- Por não interditar as operações urbanísticas discriminadas no Q71.11, Q76.1</p> <p>- Por admitir operações urbanísticas ou outras ações e atividades fora das condições discriminadas no Q71.12, Q71.13, Q71.15, Q73.11, Q73.15, Q73.16, Q73.17, Q74.14, Q74.16, Q74.20, Q74.23, Q75.7, Q75.12, Q77.5, Q77.6, Q77.7, Q77.8, Q77.9, Q78.1, Q78.2, Q78.3, Q78.4, Q78.8, Q78.9, Q78.10, Q78.11, Q78.12, Q78.13</p> <p>- Por não interditar a construção de caves, podendo colidir com o disposto no Q71.14, Q71.17, Q73.12, Q73.18, Q74.21</p> <p>- Por não interditar a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local, podendo colidir com o disposto no Q71.16, Q73.14, Q73.19, Q74.15, Q74.22</p> <p>- Por não interditar criação de novas frações ou unidades de alojamento, podendo colidir com o disposto no Q73.12, Q73.18, Q74.21</p> <p>- Por admitir a alteração de uso das edificações fora das condições discriminadas no Q73.13</p>

**RELATÓRIO DE ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO
PLANO DE PORMENOR SÃO ROMÃO / OLHALVAS**

Os quadros 2 a 10 têm em cada PGRI uma numeração distinta, tendo sido atribuída a cada norma essa numeração. Desta forma, para facilitar a leitura das incompatibilidades apresenta-se na tabela abaixo a correspondência entre os quadros.

Quadros 2 a 10	RH1	RH2	RH3	RH4A	RH5A	RH6	RH7	RH8
Normas gerais aplicáveis aos potenciais usos identificados na matriz de apoio à decisão em solo urbano e rústico	Q68	Q64	Q74	Q70	Q83	Q58	Q49	Q75
Normas aplicáveis no caso de "Novos Edificações" em solo urbano	Q69	Q65	Q75	Q71	Q84	Q59	Q50	Q76
Normas aplicáveis no caso de "Novas Edificações" em solo rústico	Q70	Q66	Q76	Q72	Q85	Q60	Q51	Q77
Normas para "Reconstrução Pós catástrofe"	Q71	Q67	Q77	Q73	Q86	Q61	Q52	Q78
Normas para a "Reabilitação"	Q72	Q68	Q78	Q74	Q87	Q62	Q53	Q79
Normas para "Projetos de Interesse Estratégico"	Q73	Q69	Q79	Q75	Q88	Q63	Q54	Q80
Normas para "Novos Edifícios sensíveis"	Q74	Q70	Q80	Q76	Q89	Q64	Q55	Q81
Normas para "Infraestruturas ligadas à água"	Q75	Q71	Q81	Q77	Q90	Q65	Q56	Q82
Normas para as "Infraestruturas Territoriais"	Q76	Q72	Q82	Q78	Q91	Q66	Q57	Q83

Desta forma, entende-se que, nesta fase, dando cumprimento à obrigação legal de adaptação do plano e de forma a vincular o particular, e de acordo com as diretrizes constantes do ponto 2.4. do guia de apoio disponibilizado pela APA, deverão ser transpostas para o regulamento do plano as seguintes disposições gerais e as específicas à escala de um plano de pormenor (rodeadas a azul), de forma a salvaguardar o PGRI e sanar as incompatibilidades indicadas (vermelho), havendo algumas disposições que se repetem (amarelo):

Quadro 2 - Normas aplicáveis a todas as classes de perigosidade para os potenciais usos em solo urbano e rústico nas áreas das ARPSI

Classes de perigosidade T=100 anos	Solo urbano e rústico Normas - potenciais usos identificados na matriz de apoio à decisão
Todas as classes	<ol style="list-style-type: none"> 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. Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território; Potenciar, sempre que possível, pavimentos permeáveis. Assegurar que os acessos que permitem operações de socorro e as ações de evacuação não fiquem comprometidos com a intervenção a realizar. 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. 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. Por exemplo, deve avaliar-se se as áreas a montante estão preparadas para acomodar os efeitos de regolfo; se as zonas a jusante estão preparadas para transportar ou armazenar um eventual aumento de caudais de cheia, e se as margens opostas do rio podem acomodar o potencial aumento de caudal ou de altura de água. Destinar, preferencialmente, as áreas livres, sem uso específico, situadas no interior dos perímetros urbanos, para a criação de espaços verdes ou áreas de lazer. Planear os espaços públicos como espaços multifuncionais que minimizem situações críticas, retendo ou encaminhando as águas ou ajudando a dissipação da sua energia. Assegurar que a classe de risco associada à área a intervencionar não sobe para níveis superiores. <p>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.</p>

Norma
geral
prévia a
elaboração
IGT-PP

Quadro 3 - Normas aplicáveis às “Novas Edificações” em solo urbano

Classe de perigosidade T=100 anos	Solo Urbano Normas - “Novas Edificações”
Todas as classes	<ol style="list-style-type: none"> 1. Assegurar que a ocupação do espaço urbano tem em consideração as características hidro-morfológicas, reservando para espaços verdes a área com maior capacidade de infiltração. 2. Potenciar a existência de estruturas verdes, sejam coberturas ajardinadas, logradouros, hortas urbanas, ou outros espaços que potenciem a infiltração e naturalização de espaços urbanos. 3. Promover a renaturalização das margens e da área contigua, sempre que possível, adotando soluções urbanísticas que reduzam a perigosidade. 4. 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. 5. Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem. 6. Incluir no registo de propriedade a referência ao risco existente.
Muito Alta/ Alta	<ol style="list-style-type: none"> 7. É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento. 8. Constitui exceção ao ponto 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, estacionamento, praças e espaços verdes. 9. Não é permitida a construção de caves. 10. Devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que: <ol style="list-style-type: none"> a) Garantam a resistência estrutural do edificado utilizando materiais de construção capazes de suportar o contato direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos; b) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano; c) Garantam que a cota de soleira é superior à cota de cheia definida para o local, devendo o edifício ser vazado até esta cota.
Média	<ol style="list-style-type: none"> 11. É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento. 12. Constitui exceção ao ponto anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água. 13. Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que: <ol style="list-style-type: none"> a) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação; b) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano; c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local d) 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. 14. Não é permitida a construção de caves em área inundável.
Baixa/Muito Baixa	<ol style="list-style-type: none"> 15. Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que: <ol style="list-style-type: none"> a) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação; b) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano. 16. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local. 17. Não é permitida a construção de caves em área inundável.

Quadro 5 - Normas para "Reconstrução Pós Catástrofe"

Classe de perigosidade T= 100 anos	Solo urbano e rústico Normas - "Reconstrução Pós Catástrofe"
Todas as classes	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reabilitar os espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção. 2. Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território. 3. Dar preferência à realocação do edificado destruído fora da zona de risco de inundação, sempre que possível. 4. Caso se mantenha o edificado no mesmo local, deve ser verificado que não existe risco estrutural devido a potenciais pressões hidrostáticas hidrodinâmicas. 5. Promover a renaturalização dos cursos de água artificializados recorrendo a técnicas de engenharia biofísica e privilegiando espécies autóctones características da galeria ripícola. 6. Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem. 7. Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação.
Muito Alta/ Alta	<ol style="list-style-type: none"> 8. No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado: <ol style="list-style-type: none"> a) 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; b) 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. c) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contato direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos. 9. No caso de o edificado ter sido totalmente destruído: <ol style="list-style-type: none"> a) Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da ARPSI; b) Caso seja impossível, deve ser realocado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir; c) No caso de ser demonstrada a impossibilidade de realocação, devem ser observadas as seguintes condicionantes: <ol style="list-style-type: none"> i) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contato direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos. ii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local. iii) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento. 10. 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.

Norma
geral
prévia a
elabora
ção
IGT-PP

Fora do
âmbito
de PP

(cont.)

(cont.)

Classe de perigosidade T= 100 anos	Solo urbano e rústico Normas - "Reconstrução Pós Catástrofe"
Média	<p>11. 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.</p> <p>12. Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento.</p> <p>13. 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.</p> <p>14. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.</p> <p>15. Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contato direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;</p> <p>16. 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.</p>
Baixa/Muito Baixa	<p>17. 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.</p> <p>18. Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento.</p> <p>19. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.</p>

Quadro 6 - Normas para "Reabilitação"

Classe de perigosidade T= 100 anos	Solo urbano e rústico Normas - "Reabilitação"
Todas as classes	<p>1. Potenciar a reabilitação dos espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. Implementar sistemas de drenagem pluvial que permitam o aproveitamento do recurso água.</p> <p>4. Renaturalizar os cursos de água artificializados recorrendo a soluções de engenharia biofísica.</p> <p>5. Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação devem permanecer transitáveis à medida que as águas sobem.</p> <p>6. Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação, na situação de manutenção do edificado no mesmo espaço.</p>

○ Repetido do Quadro 5

(cont.)

(cont.)

Classe de perigosidade T= 100 anos	Solo urbano e rústico Normas - "Reabilitação"
Muito Alta Alta/	<p>7. Nas reabilitações que impliquem a demolição do edificado degradado/em risco e posterior reconstrução, deve ser privilegiada a realocização do edificado para área exterior à zona de risco de inundação, sempre que viável técnica, financeira e socialmente.</p> <p>8. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.</p> <p>9. Apenas são permitidas obras reconstrução, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações:</p> <p>a) 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;</p> <p>b) Em zona urbana consolidada.</p> <p>c) Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundação.</p> <p>10. Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto 9, 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.</p> <p>11. Nos casos descritos no ponto 10, 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.</p> <p>12. Nos empreendimentos turísticos é 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.</p> <p>13. Os Municípios devem promover um estudo para a definição de soluções que diminuam a vulnerabilidade de pessoas e bens nestas áreas.</p>
Média	<p>14. Não 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.</p> <p>15. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.</p> <p>16. Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto 15, 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.</p> <p>17. Nos casos descritos no ponto 16, 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.</p> <p>18. Nos empreendimentos turísticos é elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de auto-proteção que inclua o risco de inundações quando existentes.</p> <p>19. Os Municípios devem promover um estudo para a definição de soluções que diminuam a vulnerabilidade de pessoas e bens nestas áreas.</p>
Baixa/Muito Baixa	<p>20. 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.</p> <p>21. Não é permitida a construção de caves ou de novas frações.</p> <p>22. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.</p>
	<p>23. Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas no ponto 20, 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.</p>

Norma Aplicável ao Município

Norma Aplicável ao Município

A norma 23 não consta na RCM e corresponde a norma incompatível no PPSA (Q74.23)

**RELATÓRIO DE ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO
PLANO DE PORMENOR SÃO ROMÃO / OLHALVAS**

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). 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.

Atentos os vários critérios de interesse estratégico, transpõe-se para o regulamento do PP, "O projeto de interesse estratégico deve ser caracterizado e confirmado o seu carácter estratégico nos termos do Plano de Gestão de Riscos e Inundações e normativos em vigor"

Quadro 7 - Normas para "Projetos de Interesse Estratégico"

Classe de perigosidade T= 100 anos	Solo urbano e rústico Normas - "Projetos de Interesse Estratégico"
Todas as classes	<p>1. A caracterização do projeto deve incluir:</p> <p>a) O objetivo da intervenção.</p> <p>b) Quais os benefícios expectáveis.</p> <p>c) Qual a área de influência.</p> <p>d) A formulação de uma análise Analytic Hierarchy Process (AHP).</p> <p>e) Análise comparativa custos/benefícios e potenciais danos, face a outras localizações fora das áreas de risco.</p> <p>f) Avaliação do interesse estratégico do projeto com envolvimento de todas as partes interessadas.</p> <p>g) Demonstração de que não é viável a sua implementação fora da área inundada.</p> <p>h) Outras informações relevantes considerando o nível de perigosidade da área onde se insere o projeto.</p> <p>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.</p> <p>No registo de propriedade tem de constar a referência ao risco existente e as conclusões do estudo hidráulico.</p> <p>2. Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação. 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.</p> <p>3. Potenciar pavimentos permeáveis na zona de intervenção.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. Apresentar soluções para garantir estanquicidade do(s) edifício (s).</p>
Muito Alta/Alta	<p>6. É interdita a instalação de Projetos de Interesse Estratégico nestas áreas.</p>
Média	<p>7. São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, e 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.</p> <p>8. Elaborar um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações.</p> <p>9. Assegurar que não há aumento da altura de água e da velocidade nas vias utilizadas para evacuação em situações de emergência.</p> <p>10. Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.</p> <p>11. Demonstrar, de forma inequívoca, que o tempo entre o aviso de inundação e o pico de cheia na área a intervir é suficiente para a implementação das medidas de autoproteção constantes do Plano de Emergência Interno.</p>
Baixa/Muito Baixa	<p>12. 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.</p> <p>13. Elaborar um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações.</p> <p>14. Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.</p>

A constar do Plano de Emergência do edifício, fora da escala de um PP

Quadro 8- Normas para novos "Edifícios sensíveis"

Classe de perigosidade T= 100 anos	Solo urbano e rústico Normas - "Edifícios sensíveis"
Muito Alta Alta/	1. É interdita a criação de novas construções da tipologia edifícios sensíveis.
Média	A matriz de decisão estabelece em área inundável para qualquer nível de perigosidade a proibição de implementação de projetos cuja tipologia inclua os edifícios sensíveis:
Baixa/Muito Baixa	a) Hospitais, escolas, infantários, creches, qualquer outro edifício onde as ações de evacuação dos seus ocupantes possam ficar comprometida; b) Serviços de emergência como bombeiros, polícia e ambulâncias, serviços fundamentais na resposta a situações de emergência; c) Seveso/PCIP - instalações associadas à eliminação, fabrico, tratamento ou armazenamento de substâncias perigosas.

Quadro 9 - Normas para Infraestruturas ligadas à água

Classe de perigosidade T= 100 anos	Solos rústico e urbano Normas - "Infraestruturas ligadas à água"
Muito Alta Alta/	1. 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. 2. 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. 3. Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos. 4. Não são permitidos edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários.
Média	5. 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, que salvaguardem a segurança de pessoas. 6. 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. 7. Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente. 8. 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.
Baixa/Muito Baixa	9. Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento significativo do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente.

Quadro 10 - Normas para as "Infraestruturas Territoriais"

Classe de perigosidade T= 100 anos	Solo urbano e rústico Normas - "Infraestruturas Territoriais"
Todas as classes	1. Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos. 2. Assegurar o contínuo fluvial, das várias componentes que caracterizam o ecossistema fluvial. 3. Assegurar, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas. 4. Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural
Muito Alta Alta/	5. Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa. 6. 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. 7. Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos.

(cont.)

**RELATÓRIO DE ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO
PLANO DE PORMENOR SÃO ROMÃO / OLHALVAS**

(cont.)

Classe de perigosidade T= 100 anos	Solo urbano e rústico Normas – "Infraestruturas Territoriais"
Média	<p>8. Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa.</p> <p>9. 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.</p> <p>10. Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos.</p> <p>11. � permitida a realiza�o de obras de constru�o de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.</p>
Baixa/Muito Baixa	<p>12. Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas fun�es hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam.</p> <p>13. � permitida a realiza�o de obras de constru�o de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.</p>

4.1. Regulamento

Considerando o observado no ponto anterior do presente relatório, entende-se que devem ser consideradas as normas referentes às incompatibilidades identificadas na Resolução, mas também as normas de carácter geral a todas as classes a serem observadas nas ARPSI a serem observadas nas intervenções à escala de um plano de pormenor.

Assim, propõe-se alterar o art. 3º e aditar os art. 9ºA, 9º B, 9ºC, 9ºD, 9ºE, 9ºF, 9ºG, 9ºH, 9ºI, e alterar os art. 14º,15º e 16º com a seguinte redação:

(...)

Artigo 3.º
(Composição)

1. O Plano tem a seguinte composição documental:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação com o seguinte desdobramento:
 - Planta de Implantação 1 - Desenho n.º 30
 - Planta de Implantação 2 A - Espaço Exterior - Desenho n.º 31
 - Planta da implantação 2 B - Espaço Exterior - Desenho n.º 32
 - Planta de Implantação 3 - Ações Sobre o Edificado Existente - Desenho n.º 33
 - Planta de Implantação 4 - Edificações Propostas - Desenho n.º 34
 - [Planta de Implantação 5 - ARPSI - Desenho n.º 30 A](#)
- c) Planta de Condicionantes - Desenho n.º 05

(...)

Capítulo III **Disposições Relativas à Ocupação do Solo**

Secção I

Artigo 9.º A **ARPSI - Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundação)**

Âmbito e identificação

1. A presente secção estabelece as regras aplicáveis, às áreas de risco potencial significativo de inundações em solo urbano, delimitadas na *Planta de Implantação 5 –ARPSI- Desenho n.º 30 A*, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente regulamento.
2. O modelo territorial definido para as áreas de risco potencial significativo de inundações, por classes de perigosidade, tem como objetivo estabelecer regras de salvaguarda de recursos e valores naturais, de pessoas e bens compatível com a utilização sustentável do território, através do estabelecimento de ações permitidas, condicionadas ou interditas em função dos potenciais usos, designadamente:
 - a) Novas edificações em solo urbano;
 - b) Reconstrução pós catástrofe;
 - c) Reabilitação;

- d) Projetos de interesse estratégico;
- e) Novos edifícios sensíveis;
- f) Infraestruturas ligadas à água;
- g) Infraestruturas territoriais.

Artigo 9º B
Disposições comuns

Nas áreas de risco potencial significativo de inundações, a implementação dos potenciais usos em solo urbano, devem cumprir com as seguintes condições:

- 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) Potenciar, sempre que possível, pavimentos permeáveis;
- c) Assegurar que os acessos que permitem operações de socorro e as ações de evacuação não ficam comprometidos com a intervenção a realizar;
- d) 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, designadamente:
 - i) as áreas a montante e sua preparação para acomodar os efeitos de regolfo;
 - ii) as áreas a jusante e sua preparação para transportar ou armazenar um eventual aumento de caudais de cheia, e se as margens opostas do rio podem acomodar o potencial aumento de caudal ou de altura de água;
- e) Planejar os espaços públicos como espaços multifuncionais que minimizem situações críticas, retendo ou encaminhando as águas ou ajudando a dissipação da sua energia;

Artigo 9ºC
Novas edificações

1. Nas áreas de risco potencial significativo de inundações, aplicam-se as seguintes regras comuns às várias classes de perigosidade:
 - 1.1. Assegurar que a ocupação do espaço urbano tem em consideração as características hidromorfológicas, reservando para espaços verdes a área com maior capacidade de infiltração;
 - 1.2. Potenciar a existência de estruturas verdes, sejam coberturas ajardinadas, logradouros, hortas urbanas, ou outros espaços que potenciem a infiltração e naturalização de espaços urbanos;
 - 1.3. Promover a renaturalização das margens e da área contígua, sempre que possível, adotando soluções urbanísticas que reduzam a perigosidade;
 - 1.4. 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;
 - 1.5. Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;
 - 1.6. Incluir no registo de propriedade a referência ao risco existente.
2. Nas classes de perigosidade muito alta e alta delimitadas na planta de implantação do plano que contempla as ARPSI, deve atender-se ao seguinte:
 - 2.1. É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;
 - 2.2. 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, estacionamento, praças e espaços verdes;
- 2.3. Não é permitida a construção de caves;
 - 2.4. Devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que:
 - 2.4.1. Garantam a resistência estrutural do edificado utilizando materiais de construção capazes de suportar o contato direto e prolongado, pelo menos 72 horas, com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;
 - 2.4.2. Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano;
 - 2.4.3. Garantam que a cota de soleira é superior à cota de cheia definida para o local, devendo o edifício ser vazado até esta cota.
3. Na classe de perigosidade média, delimitada na planta de implantação do plano que contempla as ARPSI, deve atender-se ao seguinte:
- 3.1. É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento.
 - 3.2. Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.
 - 3.3. Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:
 - 3.3.1. Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;
 - 3.3.2. Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano;
 - 3.3.3. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - 3.3.4. 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.
 - 3.4. Não é permitida a construção de caves em área inundável.
4. Na classe de perigosidade baixa e muito baixa, deve atender-se ao seguinte:
- 4.1. Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:
 - 4.1.1. Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;
 - 4.1.2. Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do presente plano.
 - 4.2. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.
 - 4.3. Não é permitida a construção de caves em área inundável.

Artigo 9ºD

Reconstrução pós catástrofe

1. Nas áreas de risco potencial significativo de inundações, aplicam-se as seguintes regras comuns às várias classes de perigosidade:
 - 1.1. Reabilitar os espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;
 - 1.2. Dar preferência à realocação do edificado destruído fora da zona de risco de inundação, sempre que possível;
 - 1.3. Caso se mantenha o edificado no mesmo local, deve ser verificado que não existe risco estrutural devido a potenciais pressões hidrostáticas hidrodinâmicas;

- 1.4. Promover a renaturalização dos cursos de água artificializados recorrendo a técnicas de engenharia biofísica e privilegiando espécies autóctones características da galeria ripícola;
 - 1.5. Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;
2. Nas classes de perigosidade muito alta e alta, deve atender-se ao seguinte:
- 2.1. No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado:
 - 2.1.1. 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;
 - 2.1.2. 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.
 - 2.1.3. Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contato direto e prolongado, pelo menos 72 horas, com as águas de inundação sem sofrer danos significativos.
 - 2.2. No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:
 - 2.2.1. Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da área de risco potencial significativo de inundações;
 - 2.2.2. Caso seja impossível, deve ser realocado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;
 - 2.2.3. No caso de ser demonstrada a impossibilidade de realocização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:
 - 2.2.3.1. Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contato direto e prolongado, pelo menos 72 horas, com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;
 - 2.2.3.2. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - 2.2.3.3. Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;
 - 2.3. 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, deve atender-se ao seguinte:
- 3.1. 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;
 - 3.2. Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento;
 - 3.3. 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;
- 3.4. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.
 - 3.5. Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contato direto e prolongado, pelo menos 72 horas, com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;
 - 3.6. 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. Na classe de perigosidade baixa e muito baixa, deve atender-se ao seguinte:
- 4.1. 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;
 - 4.2. Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;
 - 4.3. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

Artigo 9ºE Reabilitação

1. Nas áreas de risco potencial significativo de inundações, aplicam-se as seguintes regras:
 - 1.1. Potenciar a reabilitação dos espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;
 - 1.2. 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;
 - 1.3. Implementar sistemas de drenagem pluvial que permitam o aproveitamento do recurso água.
 - 1.4. Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação devem permanecer transitáveis à medida que as águas sobem;
2. Nas classes de perigosidade muito alta e alta, deve atender-se ao seguinte:
 - 2.1. Nas reabilitações que impliquem a demolição do edificado degradado/em risco e posterior reconstrução, deve ser privilegiada a realocação do edificado para área exterior à zona de risco de inundação, sempre que viável técnica, financeira e socialmente;
 - 2.2. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - 2.3. Apenas são permitidas obras reconstrução, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações:
 - 2.3.1. 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;
 - 2.3.2. Em zona urbana consolidada;
 - 2.3.3. Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundação;
 - 2.4. 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 c), 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;

3. Na classe de perigosidade média, deve atender-se ao seguinte:
 - 3.1. 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;
 - 3.2. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - 3.3. 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;
 - 3.4. Nos empreendimentos turísticos é 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;
4. Na classe de perigosidade baixa e muito baixa, deve atender-se ao seguinte:
 - 4.1. 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;
 - 4.2. Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;
 - 4.3. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

Artigo 9ºF

Projetos de Interesse Estratégico

1. Os projetos de interesse estratégico devem ser caracterizados e confirmados nos termos do PGRI – Plano de Gestão de Riscos e Inundações e normativos em vigor, devendo observar-se o seguinte:
 - 1.1. É indispensável desenvolver um estudo hidráulico a uma escala de pormenor que conduza ao cumprimento dos princípios do Plano de Gestão dos Riscos e Inundações 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;
 - 1.2. No registo de propriedade tem de constar a referência ao risco existente e as conclusões do estudo hidráulico;
 - 1.3. 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;
 - 1.4. Potenciar pavimentos permeáveis na zona de intervenção;
 - 1.5. 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;
 - 1.6. Apresentar soluções para garantir estanquicidade do(s) edifício (s).
2. Nas classes de perigosidade muito alta e alta é interdita a instalação de projetos de interesse estratégico.
3. Na classe de perigosidade média, deve atender-se ao seguinte:

- 3.1. São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, e 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;
 - 3.2. Elaborar um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;
 - 3.3. Assegurar que não há aumento da altura de água e da velocidade nas vias utilizadas para evacuação em situações de emergência;
 - 3.4. Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;
4. Na classe de perigosidade baixa e muito baixa, deve atender-se ao seguinte:
 - 4.1. 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;
 - 4.2. Elaborar um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;
 - 4.3. Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.

Artigo 9ºG

Novos edifícios sensíveis

Nas áreas de risco potencial significativo de inundações, em qualquer classe de perigosidade, é interdita a criação de novas construções cuja tipologia inclua edifícios sensíveis nos termos da lei em vigor.

Artigo 9ºG

Infraestruturas ligadas à água

1. Nas áreas de risco potencial significativo de inundações, nas classes de perigosidade muito alta e alta aplicam-se as seguintes regras:
 - 1.1. 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;
 - 1.2. 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;
 - 1.3. Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;
 - 1.4. Não são permitidos edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários.
2. Nas áreas de risco potencial significativo de inundações, na classe de perigosidade média aplicam-se as seguintes regras:
 - 2.1. 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, que salvaguardem a segurança de pessoas;
 - 2.2. 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;
 - 2.3. Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente;
 - 2.4. 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.

3. Nas áreas de risco potencial significativo de inundações, nas classes de perigosidade baixa e muito baixa, deverá demonstrar-se de forma inequívoca, que não há incremento significativo do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente.

Artigo 9ºI

Infraestruturas territoriais

1. A implantação de infraestruturas territoriais e ETAR -Estações de Tratamento de Águas Residuais de âmbito municipal, nas áreas de risco potencial significativo de inundações, tem de cumprir as seguintes regras:
 - 1.1. Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;
 - 1.2. Assegurar o contínuo fluvial, das várias componentes que caracterizam o ecossistema fluvial;
 - 1.3. Assegurar, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas;
 - 1.4. Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural.
2. Nas classes de perigosidade muito alta e alta, deve atender-se ao seguinte:
 - 2.1. Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;
 - 2.2. 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;
 - 2.3. Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundações do período de retorno de 100 anos.
3. Na classe de perigosidade média, deve atender-se ao seguinte:
 - 3.1. Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;
 - 3.2. 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.
 - 3.3. Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundações do período de retorno de 100 anos;
 - 3.4. É permitida a realização de obras de construção de estação de tratamento de águas residuais, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.
4. Nas classes de perigosidade baixa e muito baixa, deve atender-se ao seguinte:
 - 4.1. 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;
 - 4.2. É permitida a realização de obras de construção de estação de tratamento de águas residuais, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

Capítulo III

Disposições Relativas à Ocupação do Solo

(...)
(...)

Secção II

Artigo 14.º

(Edificado Existente)

1. No edificado existente, salvo nas situações previstas na Planta de Implantação 1 - Desenho n.º 30 e na Planta de Implantação 4 - Desenho n.º 34, e que resultem de particularização estabelecida no artigo seguinte, ou que sejam tecnicamente justificadas em projeto e admitidas pela administração municipal, todas as intervenções inovadoras devem respeitar os parâmetros preexistentes relativos a cêrceas, número de pisos, profundidade de empenas, corpos balançados e varandas, de acordo com o estabelecido no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Leiria, [sem prejuízo do disposto nos art. 9º A a 9º I](#).

2. É interdita a construção de anexos e a ocupação dos logradouros definidos no edificado existente.

3. Os materiais e cores a utilizar nas intervenções no edificado existente não podem constituir elementos de dissonância face às características dominantes da envolvente.

4. Os equipamentos de ar condicionado e os estendais, devem ser localizados nas fachadas de tardo, devendo, quando excecionalmente localizados nas fachadas fronteiras à via pública ser instalados por modo e forma não aparentes.

Artigo 15.º

(Modos de Intervenção no Edificado Existente)

1. [Sem prejuízo do disposto nos art. 9º A a 9º I](#), os modos de intervenção no Edificado Existente são as constantes da Planta de Implantação 3 – Desenho n.º 33 e do Quadro I seguinte.

Quadro I

MODOS DE INTERVENÇÃO	ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DO EDIFÍCIO/CONJ. EDIFICADO				TIPOLOGIA	MORFOLOGIA	PARÂMETROS					USO	
	EL. PRIMÁRIOS	EL. SECUNDÁRIOS	REVESTIMENTOS	PORMENORES NOTÁVEIS			LOTE	ÁREA IMPLANTAÇÃO	ÍNDICE OCUPAÇÃO	ÍNDICE UTILIZAÇÃO	Nº DE PISOS OU CÉRCEA		ÁREA TOTAL DE PAVIMENTOS
CONSTRUÇÃO NOVA	N	N	N	-	N	N	PL/N	N	N	N	N	N	PL/N
AMPLIAÇÃO	M/A	M/A	M/A	M/A	A	A	M/A	A	A	A	A	A	M/A
ALTERAÇÃO	A	M/A	A	M/A	A	A	M	M	M	M/A	M	M/A	M/A
CONSERVAÇÃO	M	M	M/S	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M/A
DEMOLIÇÃO	D	D	D	D	D	D	PL	-	-	-	-	-	PL

Sendo: A - Alteração; D - Demolição; M - Manter; N - Construção Nova; PL - Uso estabelecido no Plano; S - Substituição por Material Idêntico.

2 – Nas situações em que se pretenda intervenção no Edificado Existente que revista a natureza de Manutenção/Alteração - M/A, previamente à elaboração do respetivo projeto de arquitetura, é aconselhável a apresentação à Câmara Municipal de pedido de Informação Prévia, no qual seja dado conhecimento do conteúdo da intervenção prevista.

3 – A Câmara Municipal na resposta ao Pedido de Informação Prévia determina qual a tipologia de intervenção a adoptar tendo em conta designadamente:

- a) A avaliação e a caracterização da intervenção pretendida nas perspetivas arquitetónica e de inserção urbana;
- b) A salvaguarda e a valorização da qualidade arquitetónica do edifício a ser objeto de intervenção;
- c) O contributo da intervenção para a consolidação e requalificação da parte urbana, atendendo à história e memória coletiva do lugar e do edifício e ao propósito global de valorização funcional e ambiental da área onde se insere.

4 – Em todas as intervenções no Edificado Existente, devem ser garantidos os adequados serviços e ligações às redes públicas de infraestruturas, bem como ser

**RELATÓRIO DE ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO
PLANO DE PORMENOR SÃO ROMÃO / OLHALVAS**

assegurada a estabilidade estrutural, admitindo-se a modificação no todo ou em parte do tipo de estrutura preexistente, ou quando devidamente justificado e indispensável, a adoção de solução estrutural diversa, atendendo à morfologia da construção, à distinta tipologia, ou ao diferente uso previsto.

Artigo 16.º

(Edificado Proposto)

1. Sem prejuízo do disposto nos art. 9º A a 9º I, a configuração e o dimensionamento das parcelas destinadas a edificação, com indicação das funções urbanas a que se destinam, a sujeitar ou não a operação de loteamento urbano, estão definidos na Planta de Implantação 4 – Desenho n.º 34 e nos Quadros II, III e IV seguintes.

QUADRO II

EDIFICAÇÕES PROPOSTAS - Habitação, Comércio e Serviços

Parcela	Área da parcela	Área de Implantação acima do solo	Área de constr. de habitação	Área de constr. de comércio	Área de constr. de serviços (**)	Área de constr. acima do solo	N.º de pisos	N.º máximo de fogos	Área média por fogo	N.º de lugares de estacion. (Min.Port*/PDM)	N.º de lugares de estacion. dentro da parcela	Área de estacion. em caves	N.º de caves	Cota de soleira
UNIDADE DE EXECUÇÃO 1														
1	360	360	1800	-	-	1.800	5	12	150	24	24	600	2	51,80
2	360	360	1800	-	-	1.800	5	12	150	24	24	600	2	51,80
3	360	360	1470	330	-	1.800	5	12	122,5	35	35	875	3	51,80
Total	1.080	1.080	5.070	330	-	5.400	-	36	-	-	83	-	-	-
UNIDADE DE EXECUÇÃO 2														
4	576	360	1.800	-	-	1.800	5	15	180	23	23	576	1	45,00
5	576	360	1.800	-	-	1.800	5	15	180	23	23	576	1	45,00
6	594	345	1.410	315	-	1.725	5	12	176,3	26,5	27	594	1	44,80
7	594	345	1.410	315	-	1.725	5	12	176,3	26,6	27	594	1	44,80
8	594	345	1.410	315	-	1.725	5	12	176,3	26,7	27	594	1	44,80
9	560	345	1.410	315	-	1.725	5	12	176,3	26,8	27	560	1	44,80
Total	3.494	2.100	9.240	1.260	-	10.500	-	78	-	-	154	-	-	-
UNIDADE DE EXECUÇÃO 3														
10	762	209	418	-	-	418	2	2	209	4	4	-	-	45,00
11(*)	1.200	1.200	2.520	1.080	-	3.600	3	16	157,5	68	68	1.700	2	44,70
12(*)	360	360	750	330	-	1080	3	6	125	23	23	575	2	44,50
13(*)	2.025	1.125	3.895	605	-	5.625	5	21	185	118,42	118	2.950	2	44,30
14(*)	2.025	1.125	3.895	605	-	5.625	5	21	185	118,42	118	2.950	2	43,95
15(*)	2.025	1.125	3.895	605	-	5.625	5	21	185	118,42	118	2.950	2	43,60
16(*)	2.025	1.125	3.895	605	-	5.625	5	21	185	118,42	118	2.950	2	43,25

**RELATÓRIO DE ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO
PLANO DE PORMENOR SÃO ROMÃO / OLHALVAS**

17(*)	666	666	3.330	-	-	3.330	5	20	166,5	40	40	1,00	2	43,00
Total	11.088	6.935	22.598	3.830	4.500	30.928	-	128	-	-	607	-	-	-
TOTAL	15.662	10.115	36.908	5.420	4.500	46.828	-	242	-	-	844	-	-	-

(*) - Parcelas suscetíveis de ser submetidas a processo de loteamento

(**) - Em unidades de área inferior a 500 m2.

Unidades:

Áreas em metros quadrados

Cota de soleira: em metros lineares

QUADRO III

EDIFICAÇÕES PROPOSTAS Equipamentos

Parcelas	Área da Parcela	Área de implantação	Usos	N.º de pisos	Área de construção	Cota de soleira	Observações
18	3.807	3.807	Estacionamento - 380 lugares	3	11.421	44,70	Substitui em 2.ª fase o parque de superfície
19	5.553	1.350	Edifício de apoio ao Parque/Piscina	2	2.025	42,50	
20A	8.874	-	Campo de Ténis	0	-	44,80	
20B	4.126	2.088	Clube de Ténis	3	4.450	44,80	110 lugares de estacionamento em cave
Total	22.360	7.245			17.896		

NOTA: As cotas de soleira registadas são indicativas. As cotas finais deverão resultar dos projetos dos arruamentos e dos espaços exteriores

Unidades:

Áreas em metros quadrados

Cota de soleira: em metros lineares

QUADRO IV

ÁREA DE INTERVENÇÃO	41,33 ha
ÁREA TOTAL DAS PARCELAS PARA HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS	15.662 m2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO PARA HABITAÇÃO	36.908 m2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO PARA COMÉRCIO	5.420 m2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO PARA SERVIÇOS	4.500 m2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO PARA HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS	46.828 m2
ÁREA TOTAL DAS PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMENTOS E EDIFÍCIOS DE APOIO	18.553 m2
ÁREA TOTAL DAS PARCELAS DESTINADAS A ESTACIONAMENTO	3.807 m2
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PROPOSTA PARA EQUIPAMENTOS E EDIFÍCIOS DE APOIO	6.475 m2
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PROPOSTA PARA ESTACIONAMENTO	11.421 m2
Nº DE FOGOS (TOTAL)	242
LUGARES DE ESTACIONAMENTO PRIVADO	844
LUGARES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO (1.069 à superfície; 2.ª fase 966 à superfície e 245 em silo)	1.069-1.211
ÁREA TOTAL DAS ZONAS VERDES PÚBLICAS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	86.409 m2

2. Os parâmetros relativos a área de implantação, áreas brutas de construção para habitação, comércio e serviços, número de pisos, número máximo de fogos e cotas de soleira, estas com caráter indicativo, estão também definidos nos Quadros II, III e IV do número anterior, sem prejuízo do cumprimento das disposições aplicáveis do RGEU e do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Leiria, [sem prejuízo do disposto nos art. 9º A a 9º I](#).

3. A área de construção para serviços deverá considerar frações de área inferior a 500 m².

4. A Planta de Implantação 4 – Desenho n.º 34, delimita graficamente as áreas das parcelas que, não sendo destacadas da descrição registral correspondente, podem acolher em subsolo capacidade de estacionamento privado, libertando a superfície através da constituição de servidão de natureza perpétua a favor do Município, para espaço exterior de utilização pública.

5. No tratamento do exterior das edificações devem ser preferencialmente utilizados os revestimentos em pedra e materiais cerâmicos, o betão branco aparente e o reboco pintado, procurando assegurar-se uma coerência cromática.

(...)

4.2. Peças gráficas

Peça alterada:

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO 5, peça desenhada n.º. 30 A (desdobramento da planta de implantação, incluindo as ARPSI)

Anexo – Peças Desenhadas Corrigidas

