



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 12/2023

PROPOSTA

N.º 167 /2023/DURB/DIPU

Realizada em 17/05/2023

DELIBERAÇÃO N.º 713/2023

**Assunto:** Processo N.º 43/23  
ACTIVIDADES NÁUTICAS, S.A.

**Titular do Processo:** BOATCENTER – SERVIÇOS E

**Requerimento N.º:** 3967/23

**Requerente:** BOATCENTER – SERVIÇOS E ACTIVIDADES NÁUTICAS, S.A.

**Local:** MITRENA

**Freguesia:** SADO

**O Técnico:** MARIA ALEXANDRA DA SILVA MARQUES

**Data:** 2023/05/11

**PROPOSTA DE:**

**Proposta:** Parecer do Município de Setúbal sobre a instalação de um heliporto na Península da Mitrena – Projeto *Villa Náutica* – BoatCenter

A empresa BoatCenter encontra-se atualmente a desenvolver um projeto de uma *Villa Náutica*, em terrenos sob jurisdição portuária, em Santa Catarina, Península da Mitrena, concelho de Setúbal (Anexo 1).

O Projeto *Villa Náutica* (Anexo 2), cujo desenvolvimento está a ser acompanhado tecnicamente pela APSS e pela Câmara Municipal de Setúbal, embora ainda não em fase de licenciamento, contempla um conjunto de valências distribuídas por uma área de cerca de 5,3 ha, designadamente:

- Doca a nado, destinada a receber embarcações de recreio para utilização eventual, na sua maioria parqueadas no complexo;
- Edifício do *Showroom*, estacionamento coberto, áreas comerciais e administrativas, onde se localiza o Salão de Exposição de embarcações, toda a área comercial, administrativa e da administração, bem como um restaurante de apoio a ser concessionado por terceiros;
- Um edifício destinado a oficinas, pintura, mecânica e serviços conexos afectos à manutenção de embarcações, bem como áreas sociais, armazém e áreas administrativas de apoio;
- Edifício destinado ao estacionamento coberto, localizado de modo a alimentar, através de carris, a doca a nado;
- Edifício dos balneários de apoio aos clientes;
- Portaria para controlo de acessos;
- Áreas de estacionamento exterior para embarcações, bem como estacionamento para viaturas ligeiras e pesadas;
- Heliporto;
- Equipamento para instalações técnicas como sejam Posto de Transformação, área para RSU, e restantes equipamentos que venham a ser necessários e exigidos pelas concessionárias.

Neste âmbito, vem a empresa promotora do projeto, a BoatCenter, solicitar parecer da Câmara Municipal de Setúbal sobre a instalação de um heliporto, para efeitos de licenciamento junto da Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC).

De acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 55/2010, de 31 de maio, que procede à republicação do Decreto-Lei n.º 186/2007, de 10 de maio, os procedimentos de construção, ampliação ou modificação de um aeródromo iniciam-se através de requerimento a apresentar junto do INAC (atual ANAC), que procede a uma apreciação prévia de viabilidade (artigos 4.º e 5.º). O requerimento de apreciação prévia deve ser instruído com um conjunto de elementos, designadamente com a declaração da câmara municipal da área comprovativa de que a localização

pretendida é compatível com o respetivo plano diretor municipal (Artigo 5.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 186/2007, de 10 de maio).

O heliporto previsto será uma infraestrutura de uso particular/privado, para clientes da BoatCenter, assim como a possível utilização em situações de emergência médica e/ou Proteção Civil, e outras que venham a fazer sentido no futuro. De acordo com os elementos técnicos, a nível de estudo prévio, disponibilizados pelo requerente, verifica-se que não existem edificações associadas ao heliporto, pelo que se entende que o projeto visa apenas a construção da área de pouso.

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal delibere a aprovação do parecer técnico sobre a instalação de um heliporto na Península da Mitrena – Projeto Villa Náutica, nos termos do disposto Artigo 5.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 186/2007, de 10 de maio (Anexo 3).

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, de acordo com o n.º 3 do Artigo 57 da Lei n.º 75/2013, na redação em vigor.

ANEXOS:

Anexo 1 – Planta de localização;

Anexo 2 – Planta geral implantação do Projeto *Villa Náutica* (Estudo Prévio);

Anexo 3 - Parecer do Município de Setúbal sobre a instalação de um heliporto na Península da Mitrena – Projeto *Villa Náutica* – BoatCenter.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

Vasco Ramalhas da Silva

Alexandra Marques

APROVADA / REJEITADA por :            Votos Contra;

           Abstencões;

  11   Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

Requerente: **BOATCENTER, S.A.**

Escala: 10000

Local: Mitrena

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia: Sado

Guia n.º :

Assunto: Projeto Villa Náutica

Funcionário:



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.



Requerente:	<b>BOATCENTER, S.A.</b>	Escala:	5000
Local:	Mitrena	Data de Emissão:	11/05/2023
Freguesia:	Sado	Guia n.º :	
Assunto:	Projeto Villa Náutica	Funcionário:	

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.

-90153 M

P - 109906

© DJPRB/DITPI/IASISG 2020

P - 100776

M: -51013

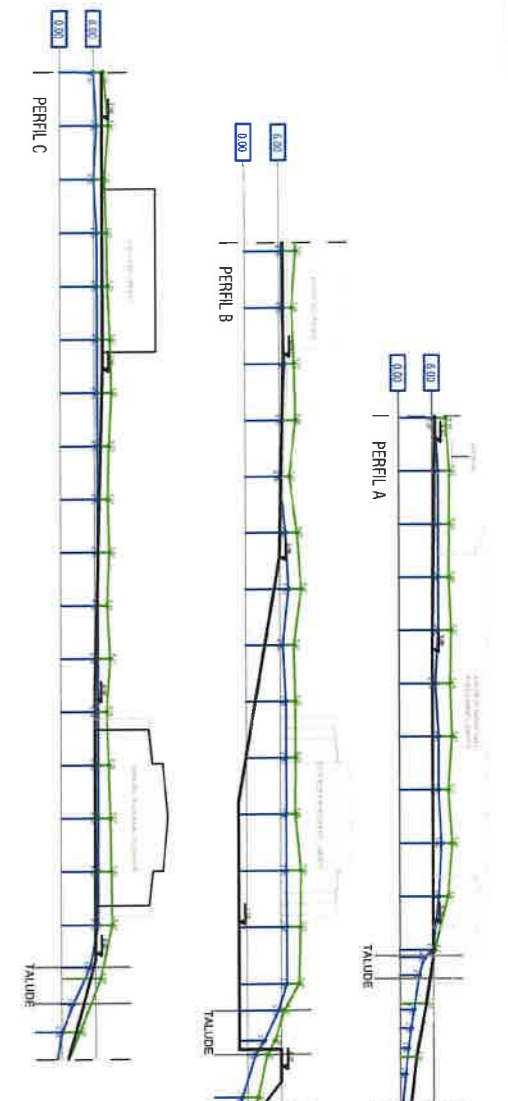
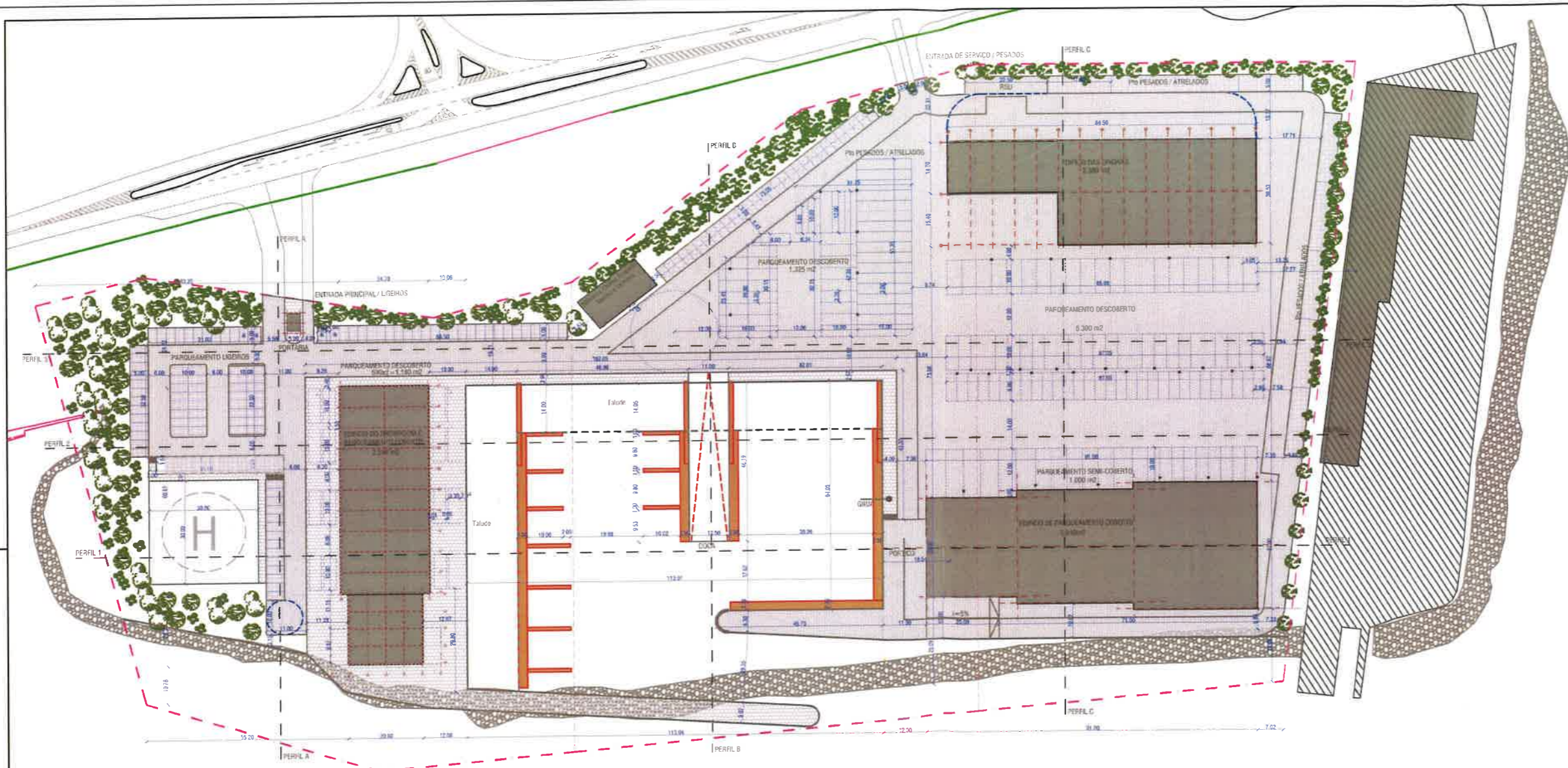
Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

**Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal**  
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

[www.mun-setubal.pt](http://www.mun-setubal.pt)





— Perfil do Projeto Proposto, referenciado ao levantamento referido com base no Zero Hidrográfico  
— Margem de Casais  
— Zero Hidráulico

Parquetização de estacionamento

Nº	Descrição	Área (m <sup>2</sup> )
01	Estudo de acordo com orientações do Eng. P3	2322-06-20
02	Revisões e alterações conforme emat do Eng. Marco Vain de 2022-06-08	2322-06-30
03	Revisões e alterações conforme emat do Eng. Marco Vain de 2022-07-14	2322-07-15
04	Revisões conforme emat do Eng. Marco Vain de 2022-07-20	2322-07-25

BOATCENTER - Via Náutica na Mira, Saldes	
BOATCENTER	
PLANO GERAL - IMPLANTAÇÃO	1:500
PERFIL	
ANTEPROJETO	2022 Junho
Eng. Arquiteto: [Assinatura] Eng. Arquiteto: [Assinatura] Eng. Arquiteto: [Assinatura]	01 <b>CAS</b> ARQUITECTOS

**PARECER DO MUNICÍPIO DE SETÚBAL SOBRE A INSTALAÇÃO DE UM  
HELIPORTO NA PENÍNSULA DA MITRENA – PROJETO VILLA NAÚTICA –  
BOATCENTER**

**1. Enquadramento do projeto**

A empresa BoatCenter encontra-se atualmente a desenvolver um projeto de uma *Villa Náutica*, em terrenos sob jurisdição portuária, em Santa Catarina, Península da Mitrena, concelho de Setúbal.

O Projeto *Villa Náutica*, cujo desenvolvimento está a ser acompanhado tecnicamente pela APSS e pela Câmara Municipal de Setúbal, embora ainda não em fase de licenciamento, contempla um conjunto de valências distribuídas por uma área de cerca de 5,3 ha, designadamente:

- a) Doca a nado, destinada a receber embarcações de recreio para utilização eventual, na sua maioria parqueadas no complexo;
- b) Edifício do *Showroom*, estacionamento coberto, áreas comerciais e administrativas, onde se localiza o Salão de Exposição de embarcações, toda a área comercial, administrativa e da administração, bem como um restaurante de apoio a ser concessionado por terceiros;
- c) Um edifício destinado a oficinas, pintura, mecânica e serviços conexos afectos à manutenção de embarcações, bem como áreas sociais, armazém e áreas administrativas de apoio;
- d) Edifício destinado ao estacionamento coberto, localizado de modo a alimentar, através de carris, a doca a nado;
- e) Edifício dos balneários de apoio aos clientes;
- f) Portaria para controlo de acessos;
- g) Áreas de estacionamento exterior para embarcações, bem como estacionamento para viaturas ligeiras e pesadas;
- h) Heliporto;
- i) Equipamento para instalações técnicas como sejam Posto de Transformação, área para RSU, e restantes equipamentos que venham a ser necessários e exigidos pelas concessionárias.

Neste âmbito, vem a empresa promotora do projeto, a BoatCenter, solicitar parecer da Câmara Municipal de Setúbal sobre a instalação de um heliporto, para efeitos de licenciamento junto da Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC).

De acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 55/2010, de 31 de maio, que procede à republicação do Decreto-Lei n.º 186/2007, de 10 de maio, os procedimentos de construção, ampliação ou modificação de um aeródromo iniciam-se através de requerimento a apresentar junto do INAC (atual ANAC), que procede a uma apreciação prévia de viabilidade (artigos 4.º e 5.º). O requerimento de apreciação prévia deve ser instruído com um conjunto de elementos, designadamente com a declaração da câmara municipal da área comprovativa de que a localização pretendida é compatível com o respectivo plano director municipal (Artigo 5.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 186/2007, de 10 de maio).

O heliporto previsto será uma infraestrutura de uso particular/privado, para clientes da BoatCenter, assim como a possível utilização em situações de emergência médica e/ou Proteção Civil, e outras que venham a fazer sentido no futuro. De acordo com os elementos técnicos, a

nível de estudo prévio, disponibilizados pelo requerente, verifica-se que não existem edificações associadas ao heliporto, pelo que se entende que o projeto visa apenas a construção da área de pouso.

## **2. Avaliação da compatibilidade com o Plano Diretor Municipal**

### **2.1 Plano Diretor Municipal vigente**

Ao nível do ordenamento, a área em questão encontra-se classificada como Espaços de Usos Especiais – Instalações Portuárias.



*Extrato da planta de ordenamento com classificação constante no PDM vigente (Espaços de Usos Especiais – Instalações Portuárias)*

São condicionantes, as seguintes Servidões e Restrições de Utilidade Pública, designadamente:

- Rede rodoviária nacional e regional
- Outras jurisdições: APSS
- Domínio público hídrico: leito e margem das águas do mar
- REN: regime transitório – estuários, sapais e zonas húmidas adjacentes





*Extrato da planta de condicionantes no PDM vigente (Outras jurisdições: APSS)*



*Extrato da planta de condicionantes no PDM vigente (Domínio público hídrico: leito e margem das águas do mar)*





*Extrato da planta de condicionantes no PDM vigente (REN: regime transitório – estuários, sapais e zonas húmidas adjacentes)*

A respeito do regulamento do PDM, salvo outras normas e legislação supletiva, aplicam-se as seguintes disposições regulamentares:

Artigo 28.º (Objectivos e âmbito)

“Os espaços de usos especiais compreendem as seguintes áreas:

- a) (...);
- b) *Área de jurisdição da Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra.”*

Artigo 30.º (Usos)

*“1 – Os usos a considerar na área de jurisdição da Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra serão definidos no Plano de Ordenamento e Expansão do Porto de Setúbal, de acordo com o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 348/86, de 16 de Outubro, e 376/89, de 25 de Outubro.*


*2- As disposições do Plano de Ordenamento e Expansão do Porto de Setúbal que tenham consequências na circulação da cidade de Setúbal ou no seu desenvolvimento urbanístico, designadamente no Centro Histórico, deverão ser objecto de parecer da CMS.”*

No que respeita ao Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, a pretensão encontra-se ainda sujeita a autorização por integrar o regime transitório da REN, cf. Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto (regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional - RJREN):

*“ANEXO III*

*Áreas sujeitas a autorização, nos termos do artigo 42.º, no caso de inexistência de delimitação municipal ao abrigo do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março*

*(...).*

 4/8

e) *Estuários, sapais, lagoas, lagoas costeiras e zonas húmidas adjacentes, incluindo uma faixa de proteção com a largura de 200 m a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais.*

(...).”

## 2.1 Plano Diretor Municipal em revisão

Ao nível do ordenamento, a área em questão encontra-se com uma proposta de classificação como Espaços de Atividades Económicas – espaços de atividades portuárias consolidados.



*Extrato da planta de ordenamento com classificação constante no PDM em revisão (Espaços de Atividades Económicas – espaços de atividades portuárias consolidados)*

A nível dos Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos, a área apresenta suscetibilidade de inundação por tsunami e, a respeito da Estrutura Ecológica Municipal (EEM), integra o sistema azul: aluviões e o sistema verde: espaços de enquadramento – Mitrena (*Espaços com vegetação natural ou plantada que têm como função o enquadramento paisagístico urbano na zona industrial*).

São condicionantes, as seguintes Servidões e Restrições de Utilidade Pública, designadamente:

- Infraestruturas e indústria - área de jurisdição portuária (APSS)
- Reserva Ecológica Nacional (REN) - águas de transição e respetivos leitos; margem das águas de transição; faixa de proteção das águas de transição

A respeito da REN identifica-se, ainda, no terraplano, uma área a excluir efetivamente já comprometida [C116 - Solo Urbano - *Espaços de Atividades Económicas - Espaços de atividades portuárias consolidados. Áreas edificadas integradas em Espaços de Atividades Portuárias.*

*Reconfigurado atendendo às orientações da CCDR-LVT para a não exclusão das áreas coincidentes com a tipologia AT (Águas de transição e respetivos leitos).*

São tipologias de REN afetadas as margem das águas de transição (MAT) e a faixa de proteção das águas de transição (FPAT).



*Extrato da planta de condicionantes no PDM em revisão (REN: águas de transição e respetivos leitos)*



*Extrato da planta de condicionantes no PDM em revisão (REN: margem das águas de transição)*





*Extrato da planta de condicionantes no PDM em revisão (REN: faixa de proteção das águas de transição)*

A respeito do regulamento do PDM em revisão, salvo outras normas e legislação supletiva, aplicam-se as seguintes disposições regulamentares:

Artigo 124.º (Identificação)/7

*“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)/3

*“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 conexas 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)/10 e 11

*“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;*
- 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. “*

No que respeita ao Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, e de acordo com o ANEXO II - *Usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN do RJREN*, a pretensão deverá enquadrar-se na secção VII - *EQUIPAMENTOS, RECREIO E LAZER*, cujos usos e ações estarão, provavelmente, sujeitos a comunicação prévia (dependendo, objetivamente, do tipo/denominação dos usos em causa).

Sobre o heliporto, em concreto, a única referência surge na mesma secção, alínea a) [*“Espaços não construídos de instalações militares (nomeadamente heliportos, parques de estacionamento em pavimento permeável ou semipermeável, espaços verdes, sem prejuízo da necessária limitação das áreas impermeabilizadas e das alterações ao relevo, assegurando uma adequada integração paisagística.”*)], cujo uso é admitido apenas nas faixas de proteção das águas de transição.

### **3. Considerações finais**

Da avaliação efetuada, considera-se que a instalação do heliporto na área em apreço tem genericamente enquadramento no Plano Diretor Municipal de Setúbal (na versão vigente e na versão em revisão), condicionado ao parecer favorável das seguintes entidades:

- APSS – Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra (área de jurisdição portuária);
- CCDR-LVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento de Lisboa e Vale do Tejo (Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional);
- APA – Agência Portuguesa do Ambiente (Regime Jurídico do Domínio Público Hídrico).

