

**Aditamento a Contrato para planeamento
PLANO DE PORMENOR DE MITRENA NASCENTE (PPMN)**

Entre:

MUNICÍPIO DE SETÚBAL, pessoa coletiva de direito público n.º 501 294 104, com sede nos Paços do Concelho, Praça do Bocage, Setúbal, representada neste ato pela Presidente da respetiva Câmara Municipal, **Dr.ª MARIA DAS DORES MEIRA**, doravante designado apenas por **Primeiro Outorgante**, ou **Município**,

E

Adubos DEIBA – Comercialização de Adubos, Lda., pessoa coletiva n.º 504 279 580, com sede em Parque Industrial da Mitrena, Lotes 42-45, freguesia do Sado, 2910-738 Setúbal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Setúbal com o mesmo número, com o capital social de € 3.000.000,00 representada por Raul Delso Hernández, na qualidade de Gerente, doravante designada por **Segunda Outorgante**,

Sociedade Portuguesa do Ar Líquido “ARLÍQUIDO”, Lda., pessoa coletiva n.º 500 261 512, com sede na R. Dr. António Loureiro Borges, n.º 4, 2.º, Miraflores, 1499-009 ALGÉS, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Cascais (Oeiras), com o capital social de € 13.250.000,00, representada por por Cristina Ballester e por Teresa Rasero, na qualidade de Gerentes, doravante designada **Terceira Outorgante**,

AREVE - Sociedade Imobiliária e Turismo, Lda., pessoa coletiva n.º 502 015 519, com sede na Rua Bernardo Lima, 47 – 5º Esq., 1150-075 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número 68.860, com o capital social de € 3.990,38, representada pelo Sr. Molsés Broder, na qualidade de Gerente, doravante designada por **Quarta Outorgante**,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDIGROUP, NIF 720 006 511, representado e gerido pela **FUNDGER-SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA**, NIPC 501 783 601, com sede na Avenida João XXI, 63, Edifício Sede da Caixa Geral de Depósitos, 1000-300 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o mesmo número, com o capital social de € 600.000,00 e esta representada pelo seu Administrador Eng. Luís de Carvalho Machado

e pela Procuradora Dra. Maria Filipa Silva Pereira da Silva, doravante designado por **Quinta Outorgante**,

The Navigator Company, SA., pessoa coletiva nº 503 025 798, com sede em Mitrena, Setúbal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Setúbal com o mesmo número, com o capital social de € 767 500 000,00, representada pelos Sr. Dr. José Fernando Morais Carreira de Araújo e Sr. Eng.º João Paulo Araújo Oliveira, na qualidade de administradores, doravante designada por **Sexta Outorgante**,

OITANTE, SA., pessoa coletiva nº 513 807 640, com sede na Av. José Malhoa, 22, 1099-012 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número 513 807 640 com o capital social de € 50.000,00 representada pelo Sr. Eng.º Manuel Santos e Sr. Dr. Rui Pires, na qualidade de Procuradores, doravante designada **Sétima Outorgante**,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOPLANUS, pessoa colectiva nº 720 008 379, representado e gerido pela FUNDGER-SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA, NIPC 501 783 601, com sede na Avenida João XXI, 63, Edifício Sede da Caixa Geral de Depósitos, 1000-300 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o mesmo número, com o capital social de € 600.000,00 e esta representada pelo seu Administrador Eng. Luís de Carvalho Machado e pela Procuradora Dra. Maria Filipa Silva Pereira da Silva, doravante designada **Oitava Outorgante**,

Quando em conjunto, designados por **Partes**,

Considerando que:

- a) Em 11 de Maio de 2017 foi celebrado entre as Partes um CONTRATO PARA PLANEAMENTO para efeitos da elaboração e aprovação do PLANO DE PORMENOR DE MITRENA NASCENTE, com exceção do IMOPLANUS, que outorga o presente aditamento e não assinou o contrato original;
- b) O IMOPLANUS é proprietário de um prédio que, conjuntamente com os anteriores, perfaz a totalidade da área de intervenção desse Plano de Pormenor;
- c) O IMOPLANUS pretende aderir agora ao referido contrato;

É celebrado o presente aditamento ao contrato para planeamento celebrado em 11 de Maio de 2017, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.^a

1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOPLANUS adere ao CONTRATO PARA PLANEAMENTO para efeitos da elaboração e aprovação do PLANO DE PORMENOR DE MITRENA NASCENTE, celebrado entre as partes em 11/05/2017, como Oitava Outorgante.

2. Na sequência da adesão do IMOPLANUS ao citado contrato, são introduzidas neste as alterações constantes das cláusulas seguintes.

Cláusula 2.^a

A planta de localização, que constitui o **Anexo I** do contrato original, é substituída pela planta de localização alterada, constante do **Anexo I**, que constitui parte integrante do presente aditamento.

Cláusula 3.^a

Os termos de referência que constituem o **Anexo II** do contrato original, são substituídos pelos termos de referência alterados, aprovados pelo Primeiro Outorgante, constantes do **Anexo II**, que constituem parte integrante do presente aditamento.

Cláusula 4.^a

c) É aditada a alínea h) da Cláusula 13.^a, n.º 4, que passa a ter a seguinte redação:

4. As comunicações a efetuar nos termos dos números anteriores deverão ser endereçadas para as seguintes moradas, números e endereços de correio eletrónico:

a) (...)

b) (...)

c) (...)

d) (...)

e) (...)

f) (...)

g) (...)

h) Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

(em representação do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOPLANUS)

Avenida João XXI, 63

Edifício Sede da Caixa Geral de Depósitos

1000-3000 Lisboa

Fax – 21 790 54 75

Correio eletrónico - António Santos Silva (FUNDG), antonio.santos.silva@cgd.pt

Cláusula 5.ª

1. Aplicam-se à Oitava Outorgante todas as disposições relativas às Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes no contrato original.

2. Mantêm-se integralmente em vigor todas as restantes cláusulas e considerandos do contrato original.

Cláusula 6.ª

Os Anexos ao presente aditamento, que fazem parte integrante do mesmo, para todos os efeitos legais e contratuais, são os seguintes:

- a) **Anexo I** – Planta de Localização
- b) **Anexo II** – Termos de Referência para a elaboração do PPMN da Mitrena



O presente contrato foi celebrado em Setúbal, no dia 11 de outubro de 2017, em oito exemplares, que farão igualmente fé, ficando um em poder de cada uma das partes.

Pelo Primeiro Outorgante



Mod. CI.01

Pela Segunda Outorgante

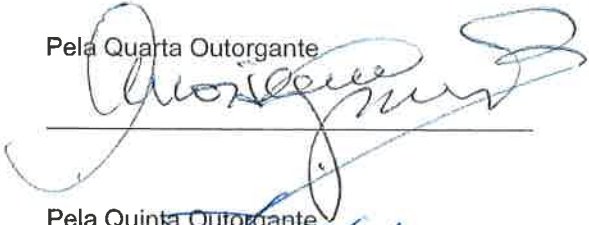


Pela Terceira Outorgante



(pela Adubos Deeba)

Pela Quarta Outorgante



Pela Quinta Outorgante



Pela Sexta Outorgante



Freis

Pela Setima Outorgante



Pela Oitava Outorgante



ANEXO I - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

[Handwritten signature]

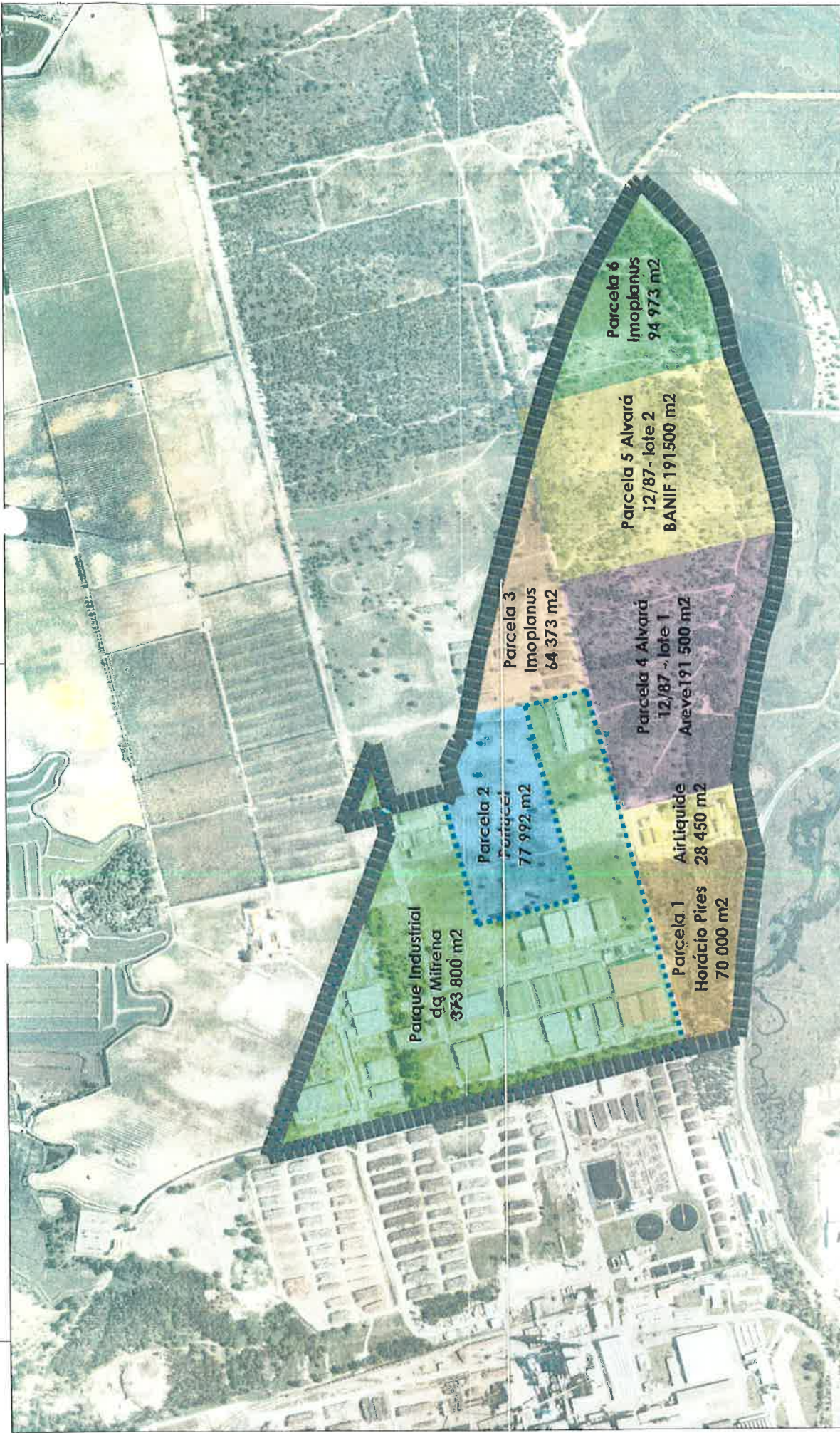
US
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



		2017		Rubrica	
Divisão de Planeamento Urbanístico Departamento de Urbanismo		Obra: Plano de Pormenor de Mitrena Nascente		Fazer do Proj. Planta de Localização	
N.º Arq. E: 0 0 0 0 0 0 1		N.º Dos.		0 0 0 0 0 0 1	
Proc. N.º: 0 0 0 0 0 0 0 0		Substitui		0 0 0 0 0 0 0 0	
Substituído por		0 0 0 0 0 0 0 0		0 0 0 0 0 0 0 0	
Escala: 1/7500		177500			

Limites do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente (109,26 ha)		Limites do Parque Industrial da Mitrena	
Áreas Industriais Existentes:		Áreas Industriais Propostas:	
Parque Industrial da Mitrena - 373 800 m ²	1	Horácio Pires - 70 000 m ²	4
AirLíquido - 28 450 m ²	2	Portugal - 77 992 m ²	5
	3	Imoplanus - 64 373 m ²	6
		Areve - 191 500 m ²	
		Soc. Imob. da Mitrena - 191 500 m ²	
		Imoplanus - 94 973 m ²	

ANEXO II - TERMOS DE REFERÊNCIA

15


















Câmara Municipal de Setúbal
Plano de Pormenor de Mitrena
Nascente

Termos de Referência
Outubro de 2017

VS

ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO	3	
2. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO E AVALIAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	5	
3. BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	5	
3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	5	
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DE MITRENA NASCENTE	6	
3.3 CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DA MITRENA	7	
3.4 ACESSIBILIDADES	10	
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS INSTRUMENTOS DE NATUREZA ESTRATÉGICA	11	
5. CONDICIONANTES LEGAIS	12	
6. ENQUADRAMENTO LEGAL PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR	15	
7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	15	
7.1 CONTEÚDO MATERIAL	15	
7.2 CONTEÚDO DOCUMENTAL	16	
8. FASEAMENTO E PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO	20	
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	20	
10. ACOMPANHAMENTO	21	
11. OUTRAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS	21	

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

1. INTRODUÇÃO

O presente documento destina-se a enquadrar a elaboração de um **Plano de Pormenor** para um terreno situado na zona da Mitrena, no concelho de Setúbal, com uma área total de cerca de 109,26 hectares.

A área de estudo situa-se no limite do perímetro urbano da cidade de Setúbal, confinante com o Estuário do Sado, desenvolvendo-se nas imediações das zonas baixas e alagadiças de sapal. Nesta zona da Baía de Setúbal, vulgarmente designada por Península da Mitrena, verifica-se uma intensa atividade industrial, onde estão instaladas numerosas unidades, nos setores dos adubos químicos, pesticidas, herbicidas, fungicidas (Saptec Bay); pasta de papel, papel e central de cogeração elétrica (Portucel); indústria metalomecânica (Alstom); indústria naval de reparação e construção de navios (Lisnave); bem como pequenas unidades transformadoras.

Face ao atual Plano Diretor Municipal (PDM) toda esta zona se encontra classificada como “Espaços Industriais”, na categoria de “Área Industrial I1” (onde se aplicam os artigos 46º a 48º do regulamento do PDM), sub-categorizados em Existentes ou Propostos.

Também a área objeto do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente (PPMN) se encontra classificada como “Área Industrial I1 Existente” nas áreas ocupadas pelo Parque Industrial da Mitrena (PIM) e lote da Air Liquide (lote 2E do Alvará de Loteamento n.º 15/81), e para além destas, outras seis parcelas classificadas como “Área Industrial I1 Proposta” votadas a uma eventual expansão industrial, que no entanto no decorrer da vigência do PDM não foram ocupadas, nem sofreram obras de infraestruturação que permitissem o seu uso.

Apesar da afetação ao uso industrial, nas parcelas classificadas como “Área Industrial I1 Proposta”, a área de intervenção não possui presentemente qualquer tipo de utilização, não se verificando a presença de edificações. Em termos de ocupação do solo este território é dominado, essencialmente por pinheiros mansos e espécies arbustivas.

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

A elaboração deste PPMN visa possibilitar para além do uso dominante industrial, um tipo de utilização funcionalmente diversificada ampliando o leque de usos complementares e de apoio à grande zona industrial existente na Mitrena, que não dispõe nas proximidades de qualquer zona de atividades deste género.

Pretende-se implementar um núcleo gerador de uma dinâmica que se verifica como necessária, para a globalidade da zona industrial da Mitrena, mais evidente no sector nascente. Atualmente torna-se premente a revitalização e a regeneração desta zona da cidade, na qual se tem verificado a inexistência de intervenções desta natureza, sendo necessário efetivar a melhoria das acessibilidades e da parca infraestruturção, que compreende naturalmente a requalificação da rede viária, das redes de infraestruturas (parcialmente existente mas bastante degradada), e do espaço público existente.

A valorização das frentes ribeirinhas tem merecido a atenção da maioria dos municípios com territórios desta natureza. A Zona Industrial da Mitrena, de grande importância para o desenvolvimento económico do concelho e região, apesar da vocação francamente industrial, deverá consagrar igualmente a valorização ambiental e paisagística deste território. A expansão industrial deverá continuar, fomentada pela ocupação das áreas livres existentes na Mitrena, sem contudo inviabilizar o melhoramento e a dotação de toda a península de usos alternativos, determinantes para a valorização ambiental e funcional generalizada.

A par da revitalização industrial, e face às características paisagísticas da área de intervenção, pretende-se que o Plano possa integrar outro tipo de funcionalidades, designadamente na vertente da usufruição do espaço naturalizado que o envolve, alocando percursos pedestres eventualmente associados ao estuário/rio, ou mesmo outras atividades como por exemplo o "birdwatching".

Ainda a referir que, a área em questão evidencia uma situação privilegiada, trata-se do extremo nascente da zona industrial, o que cria algum isolamento face à envolvente, onde prevalece a relação com a Reserva Natural do Estuário do Sado (RNES), verificando-se a existência de exemplares arbóreos de grande porte, magnificamente conservados. O seu

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

desenvolvimento, efetua-se a uma cota altimétrica bastante superior à do Sado que lhe é sobranceiro, possibilitando a contemplação de excelentes vistas sobre o estuário, o que potencia uma utilização mais “nobre” do que a prevista no atual PDM.

2. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO E AVALIAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

São objetivos estruturais do Plano os seguintes:

- Restruturação do PIM designadamente através da requalificação das redes de infraestruturas;
- Regulamentação da ocupação dos lotes, nomeadamente pela ponderação de novos parâmetros urbanísticos que permitam regularizar as situações construídas e fomentar a dinâmica de ocupação dos espaços livres e abandonados;
- Dotar a Península da Mitrena, predominantemente de vocação Industrial, de uma alternativa para a fixação de novos usos e funções, essenciais para a revitalização de toda a componente industrial;
- Amenizar a transição a efetivar entre a Zona Industrial e a RNES;
- Minimizar os impactes ambientais, decorrentes da implementação de unidades industriais, excessivamente próximas da Reserva Natural;
- Contribuir para a revitalização da frente ribeirinha, com a criação de espaços públicos qualificados, nomeadamente com a criação de ciclovias e de circuitos de manutenção;

3. BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Setúbal, sede de distrito, integra a sub-região da Península de Setúbal e a região da Grande Lisboa, fazendo a transição entre o território metropolitano e a vasta

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

região do Alentejo. A área de intervenção do Plano localiza-se a Sudeste da cidade de Setúbal na freguesia do Sado (uma das 5 freguesias do concelho).

A freguesia do Sado foi criada em 1985, por desanexação da freguesia de S. Sebastião. Possui 20,7km² de extensão e os 5.432 habitantes registados em 2001 concentravam-se essencialmente nos aglomerados de Praias do Sado, Santo Ovídio e Faralhão.

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DE MITRENA NASCENTE

O PPMN situa-se a cerca de 55 km de Lisboa e a 7 km do perímetro urbano de Setúbal. A área de intervenção é parcialmente limitada a Sul pela EN10-4 e pelo Estuário do Sado, a Norte e Nascente pela RNES e a Poente pela fábrica da Portucel.

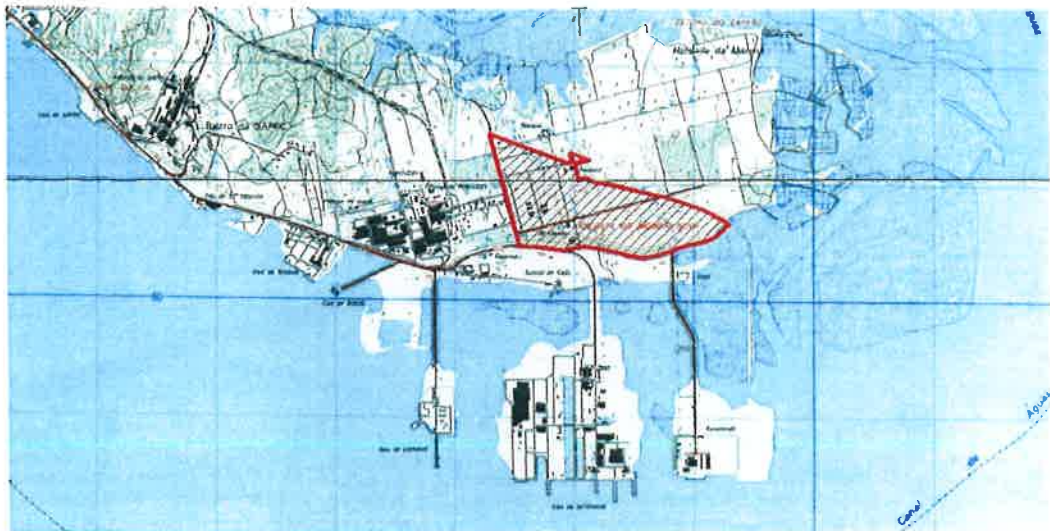


Figura 1 – Localização da área de intervenção sobre Carta Militar de Portugal, série M 888, Folha 454, Edição 4, IGE, Publicada em 1994.

Como inicialmente referido o PPMN integra, duas áreas industriais existentes:

- O Parque Industrial da Mitrena (PIM) – 373 800m²;
- O lote da Air Liquide – 28 450 m²;

E outras 6 parcelas não ocupadas que se encontram classificadas como áreas industriais propostas com os seguintes proprietários e áreas aproximadas (veja-se figura 2):

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

[Handwritten blue ink notes and signatures on the right margin, including a large signature at the bottom.]

- Parcela 1 com 70 000 m²- Dr. Horácio Pires;
- Parcela 2 com 77 992 m² - Portucel;
- Parcela 3 com 64 373 m² - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus;
- Parcela 4 com 191 500 m² que corresponde ao lote 1 do Alvará de Loteamento n.º 12/87 – Areve – Soc. Imobiliária e de Turismo, Lda.;
- Parcela 5 com 191 500 m² que corresponde ao lote 2 do Alvará do Loteamento n.º 12/87 - BANIF;
- Parcela 6 com 94 973 m² – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoplanus.

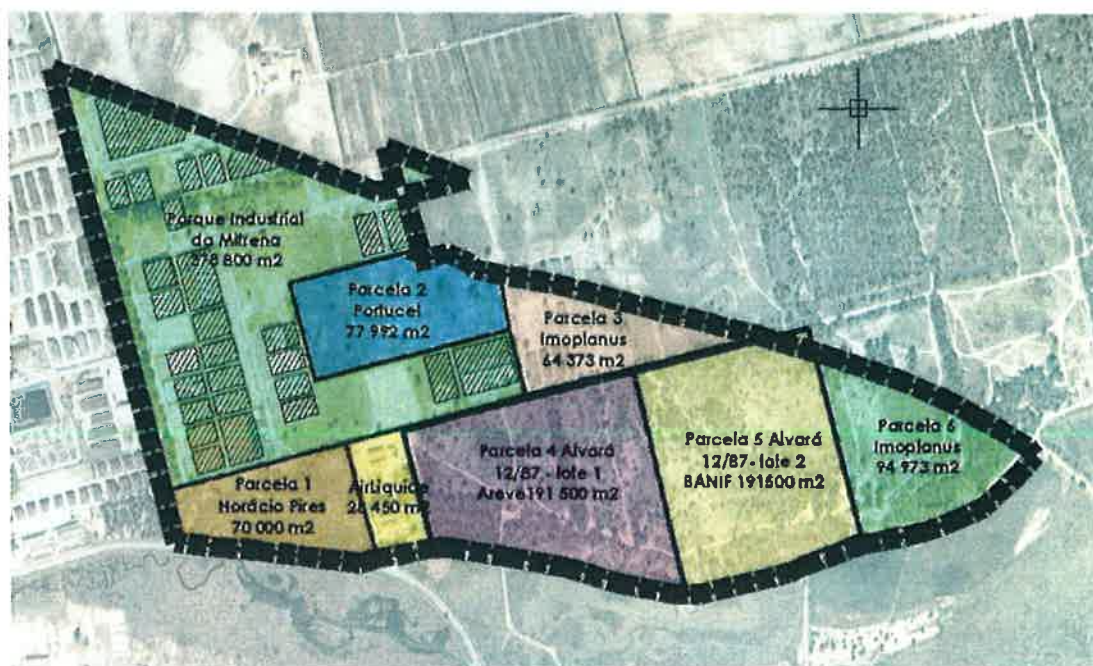


Figura 2 – Limites do PPMN e parcelas constituintes do mesmo, sobre ortofotomapa.

3.3 CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DA MITRENA

O PIM foi desenvolvido pelo município maioritariamente em terrenos municipais tendo sido ratificado por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

Ordenamento do Território, em 18/05/1989 e publicado no DR II Série, n.º 156 de 10/07/1989.

O PIM sofreu posteriormente 4 alterações que reformularam o desenho urbano inicial, designadamente pela modificação, supressão e consequente unificação de lotes contíguos, publicadas em DR II série em 1992, 2001, 2004 e 2007, com o índice máximo de ocupação de 0.5.

Sob Proposta n.º 271/2008/DURB/DIGU apresentada na Reunião de Câmara n.º14/2008 de 02/07/2008, foi aprovado a revogação do PIM posteriormente publicada em DR II série, n.º 210 sob o Aviso n.º 25991/2008, em 29 de Outubro de 2008, aplicando-se presentemente à parcela os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo PDM.

De acordo com o REGPDM o PIM encontra-se classificado maioritariamente como “Espaços Industriais I1”, enquadrando no seu limite Poente uma faixa classificada como “Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento”, que confina com o arruamento de acesso e faz a separação física com os terrenos ocupados pela unidade industrial da Portucel – veja-se imagem seguinte:



Figura 3 – Delimitação do PIM sobre Planta de Ordenamento do PDM

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

Estipula o artigo 47º que o Índice de Utilização Bruto a aplicar à área urbanizável: lub ≤ 0.3 , valor substancialmente inferior ao inicialmente previsto no PIM.

Presentemente verifica-se que dos 44 lotes que integram o PIM estão construídos 29 lotes com STP de 93 739 m². Apenas 55% (24 lotes) se encontram em uso, 11% (5 lotes) estão devolutos (2 dos quais foram vandalizados) e 34% (15 lotes) encontram-se vazios – sendo a sua área total de 107 720 m² (cerca de 36% da área dos lotes que compõem o PIM).

Dos 24 lotes ocupados, e quanto aos usos associados, constata-se que estão afetos a:

- Armazenagem e embalagem de Adubos – 10 lotes;
- Reciclagem – 7 lotes,
- Manutenção – 2 lotes;
- Metalúrgica – 2 lotes;
- Manutenção e Venda de Barcos – 1 lote;
- Restauração – 1 lote.

No local verificou-se o estado de abandono das infraestruturas do PIM, designadamente a falta de manutenção dos arruamentos e espaços verdes que aliados ao abandono de lotes construídos, hoje vandalizados, ocupações indevidas com lixos, entre outros contribuem para a imagem desqualificada do parque industrial.

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

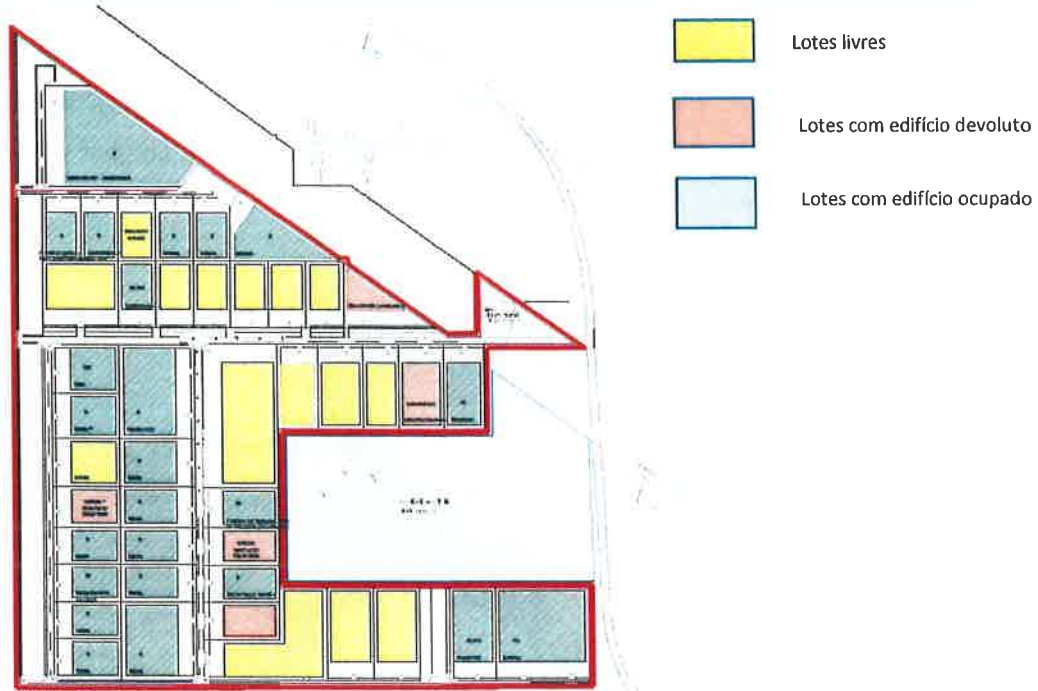


Figura 4 – Planta Síntese do Parque Industrial da Mitrena – esquema de ocupação – Junho de 2015

3.4 ACESSIBILIDADES

Relativamente às ligações da zona da Mitrena com o exterior, através da ligação a Setúbal é possível obter-se ligações diretas à rede rodoviária nacional de autoestradas, havendo duas alternativas para se aceder à cidade de Lisboa: via Ponte 25 de Abril, pela A2 ou via Ponte Vasco da Gama, pela A12. Estas vias asseguram também outras ligações importantes: Algarve (A2), Évora, Elvas e Espanha (A6) para Sul e Porto (A1) para Norte.

A partir de Setúbal, o acesso à área de intervenção do PPMN, efetua-se pela Estrada da Graça - prolongamento para nascente da Avenida Luísa Todi - e pela via marginal que surge na sua continuação – EN 10-4. Esta via serve, para além da zona industrial da Mitrena (Sapac, Inapa, Portucel, etc.), também o Porto de Setúbal (Lisnave, Setenave, etc.).

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

A execução do troço que une a localidade de Praias do Sado e a zona portuária e industrial da Mitrena, dando continuidade ao lanço entre o Alto da Guerra e Praias do Sado [EN 10-8] e por sua vez à autoestrada (troço Alto da Guerra-Casas Amarelas), facilitou as acessibilidades, permitindo um melhor escoamento do Porto de Setúbal e da zona industrial envolvente.

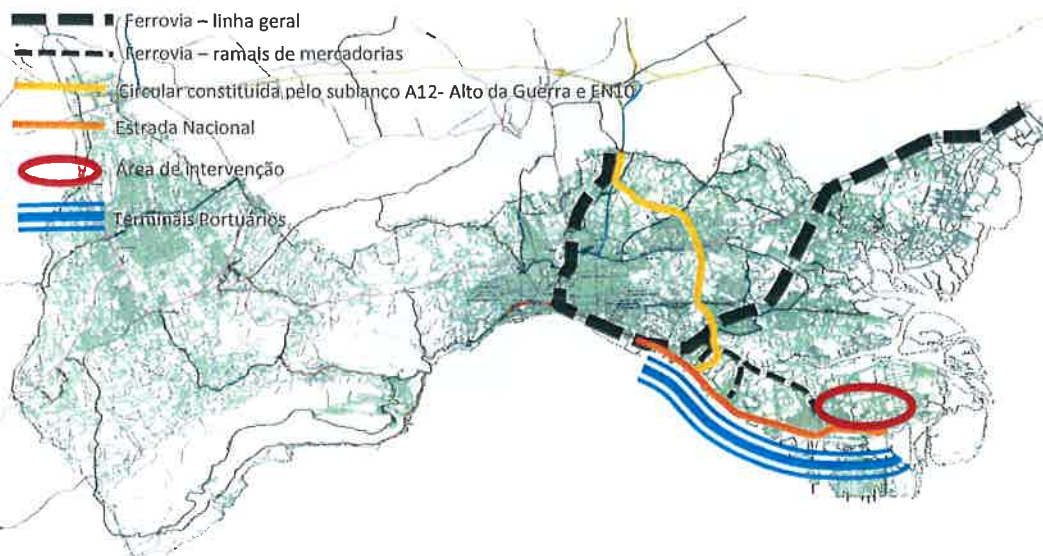


Figura 5 – Rede viária existente no Concelho – principais acessibilidades

Ainda no que se refere às acessibilidades previstas, uma das reestruturações prementes é a beneficiação da EN10-4, considerada uma peça fundamental para o aumento do movimento de mercadorias no porto de Setúbal, e da competitividade das empresas da região, uma vez que permitirá um escoamento eficaz do movimento do porto de Setúbal e da referida zona industrial.

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS INSTRUMENTOS DE NATUREZA ESTRATÉGICA

O Plano de Pormenor é enquadrado pelos seguintes Instrumentos de Gestão Territorial em vigor:

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Plano da Bacia Hidrográfica do Sado (PBHS);
- Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML);
- Plano Estratégico de Desenvolvimento da Península de Setúbal (PEDPS);
- Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado (PORNES);
- Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDM).

5. CONDICIONANTES LEGAIS

As condicionantes legais correspondem a situações expressas na Planta de Condicionantes que *“identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento”*.

Por servidão administrativa entende-se o encargo imposto por disposição legal sobre determinado prédio em proveito de utilidade pública de certos bens. As restrições de utilidade pública constituem limitações de carácter permanente impostas ao exercício do direito de propriedade ou, ainda, poderes conferidos à Administração Pública com vista à prossecução de determinados objetivos, visando interesses públicos abstratos.

As condicionantes legais encontram-se cartografadas na Planta de Condicionantes do PDM, que integra a Planta da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e a Planta da Reserva Ecológica Nacional (REN), cujos extratos referentes à área de intervenção são apresentados seguidamente.

Desta forma, atendendo à Planta de Condicionantes do PDM em vigor, à observação feita no local, e à demais informação disponível, é possível concluir que na área de intervenção do Plano de Pormenor estão presentes as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

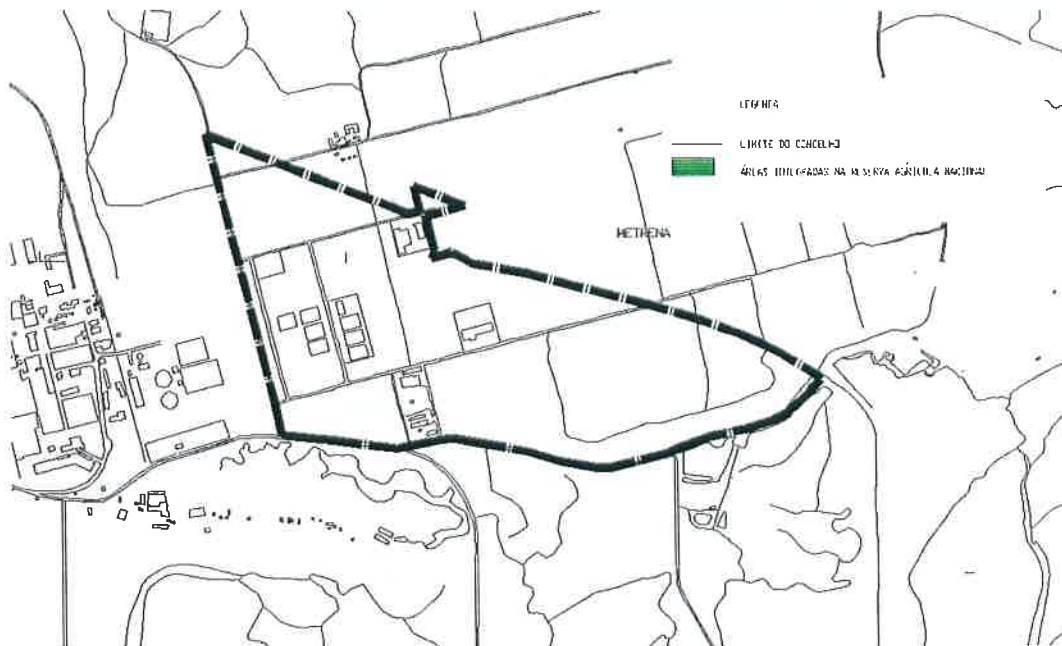


Figura 7 - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – RAN com delimitação do PPMN

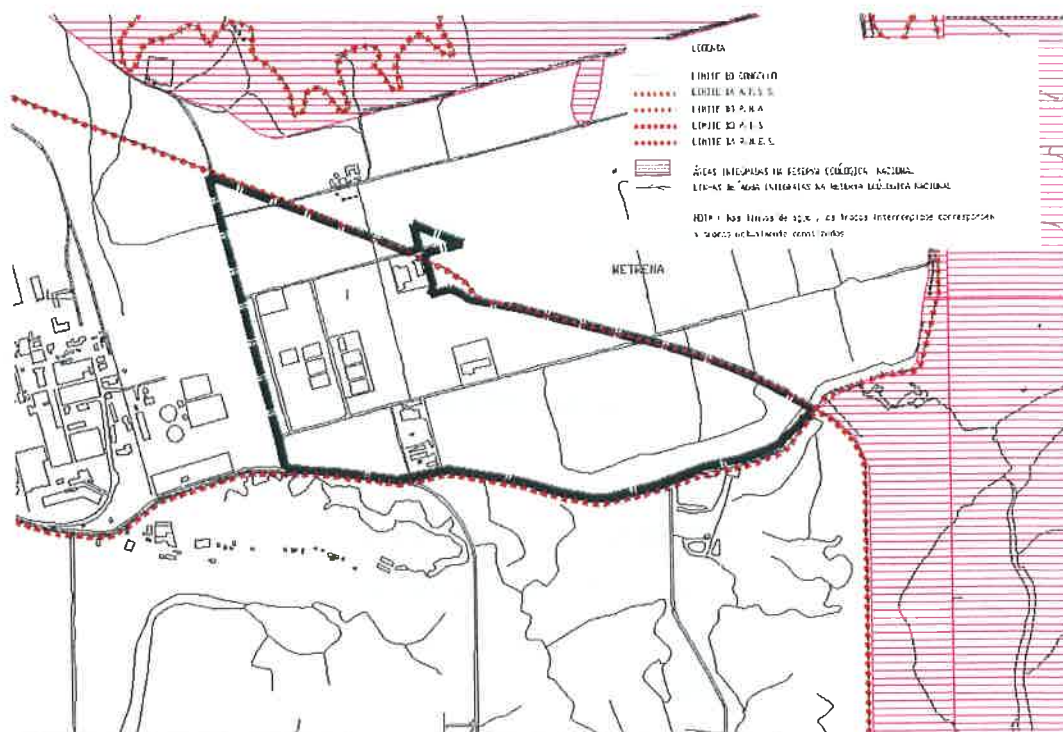


Figura 8 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – REN com delimitação do PPMN

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

6. ENQUADRAMENTO LEGAL PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

A elaboração do Plano de Pormenor tem o seguinte enquadramento legal:

- Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio;
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, que procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, que estabelece o regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas (RJAAPP), com a alteração que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio;
- Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho;
- Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 54/2009, de 28 de Julho;
- Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio;
- Decreto-lei n.º 292/1995, de 14 de Novembro.

7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

7.1 CONTEÚDO MATERIAL

O Plano de Pormenor deve adotar o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, de acordo com estabelecido pelo Artigo 102.º do Decreto-Lei n.º 80/15, de 14 de Maio.

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

Ao abrigo do disposto no artigo 78º, do citado diploma, bem como aos critérios definidos pelo Decreto -Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, alterado pelo Decreto -Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio, verifica-se neste território a existência de um conjunto de preocupações em matéria ambiental, designadamente:

- Características naturais específicas do território onde se insere;
- Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional;
- O eventual risco para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes.

Atendendo às características da área de intervenção, designadamente a proximidade da Reserva Natural do Estuário do Sado e, tendo em conta a salvaguarda dos valores ambientais que marcam o território em análise, considera-se indispensável a realização da avaliação ambiental do Plano de Pormenor.

7.2 CONTEÚDO DOCUMENTAL

De acordo com o Artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/15, de 14 de Maio:

"1- O plano de pormenor é constituído por:

a) Regulamento;

b) Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

- c) *Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.*

2 - O plano de pormenor é acompanhado por:

- a) *Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, culturais para a sua execução;*
- b) *Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;*
- c) *Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;*
- d) *Programa de execução das ações previstas;*
- e) *Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;*
- f) *Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.*

3 - Para efeitos de registo predial e, quando aplicável, para execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas previstas na alínea c) do número anterior consistem em:

- a) *Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;*

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

- b) *Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;*
- c) *Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens do domínio público;*
- d) *Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;*
- e) *Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;*
- f) *Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;*
- g) *Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.*

4 - O Plano de pormenor é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) *Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;*
- b) *Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;*

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

- W
- Op Op
- F
- de
- L
- c) *Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;*
 - d) *Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação de terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;*
 - e) *Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7º do Regulamento Geral do Ruído;¹*
 - f) *Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;*
 - g) *Ficha de dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direcção-Geral do Território."*

Para além dos documentos atrás mencionados, deverá ainda ser garantida a elaboração dos seguintes elementos:

- Cartografia de referência/base à escala 1/2.000 para a área de intervenção do Plano de Pormenor, respeitando os requisitos técnicos e legais exigidos no Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, e utilizando o sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS89, garantindo o procedimento de homologação da cartografia junto das entidades competentes;
- Levantamento cadastral à escala 1/2.000;
- Delimitação da Reserva Ecológica Nacional.

¹ De acordo com o n.º 3, do Art.º 7º, do Regulamento Geral do Ruído (D.L. n.º 9/2007 de 17 de Janeiro, alterado pelo D.L. n.º 278/2007 de 1 de Agosto e D.R. n.º 18/2007 de 14 de Março) "Excluem-se do disposto nos números anteriores os planos de urbanização e os planos de pormenor referentes a zonas exclusivamente industriais.", pelo que se entende não ser necessária a entrega destes elementos.

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

8. FASEAMENTO E PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO

A elaboração do Plano de Pormenor deverá ser estruturada em 2 fases, não ultrapassando os seguintes prazos máximos:

- Fase 1 - Caracterização e Diagnóstico, incluindo a produção de cartografia digital de base/referência, levantamento cadastral e outros levantamentos de informação considerados relevantes (5 meses).
- Fase 2 – Proposta de Plano (3 meses).

Aos prazos atrás indicados deverão ser acrescentados os períodos temporais relativos à tramitação processual de acordo o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIT).

9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

O Plano de Pormenor deverá ser elaborado, obrigatoriamente, por uma equipa técnica multidisciplinar adequada aos requisitos técnicos exigidos pelo plano em apreço, respeitando o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro.

Face à especificidade do plano em apreço, a equipa técnica deverá integrar, no mínimo, um Arquiteto, um Engenheiro Civil, um Arquiteto Paisagista, um Técnico Urbanista, um Engenheiro Civil especialista em infraestruturas gerais, um Economista e um licenciado em Direito com experiência profissional efetiva de pelo menos três anos.

A equipa técnica responsável pela avaliação ambiental do Plano deverá integrar técnicos especialistas nas áreas temáticas exigidas no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, nomeadamente um Engenheiro do Ambiente, um Biólogo, um Arquiteto Paisagista e um Arqueólogo, e ser coordenada por técnico com reconhecida experiência profissional em avaliação ambiental estratégica.

Câmara Municipal de Setúbal

Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

10. ACOMPANHAMENTO

A Câmara Municipal de Setúbal será responsável pela gestão e acompanhamento da elaboração do Plano de Pormenor, agendando para o efeito reuniões periódicas com a Equipa Técnica.

11. OUTRAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A Equipa Técnica cederá ao Município de Setúbal a propriedade dos trabalhos contratados, nomeadamente relatórios, desenhos, plantas e anexos, que sobre eles terá o direito de edição e reprodução, sendo salvaguardados os direitos de autoria.

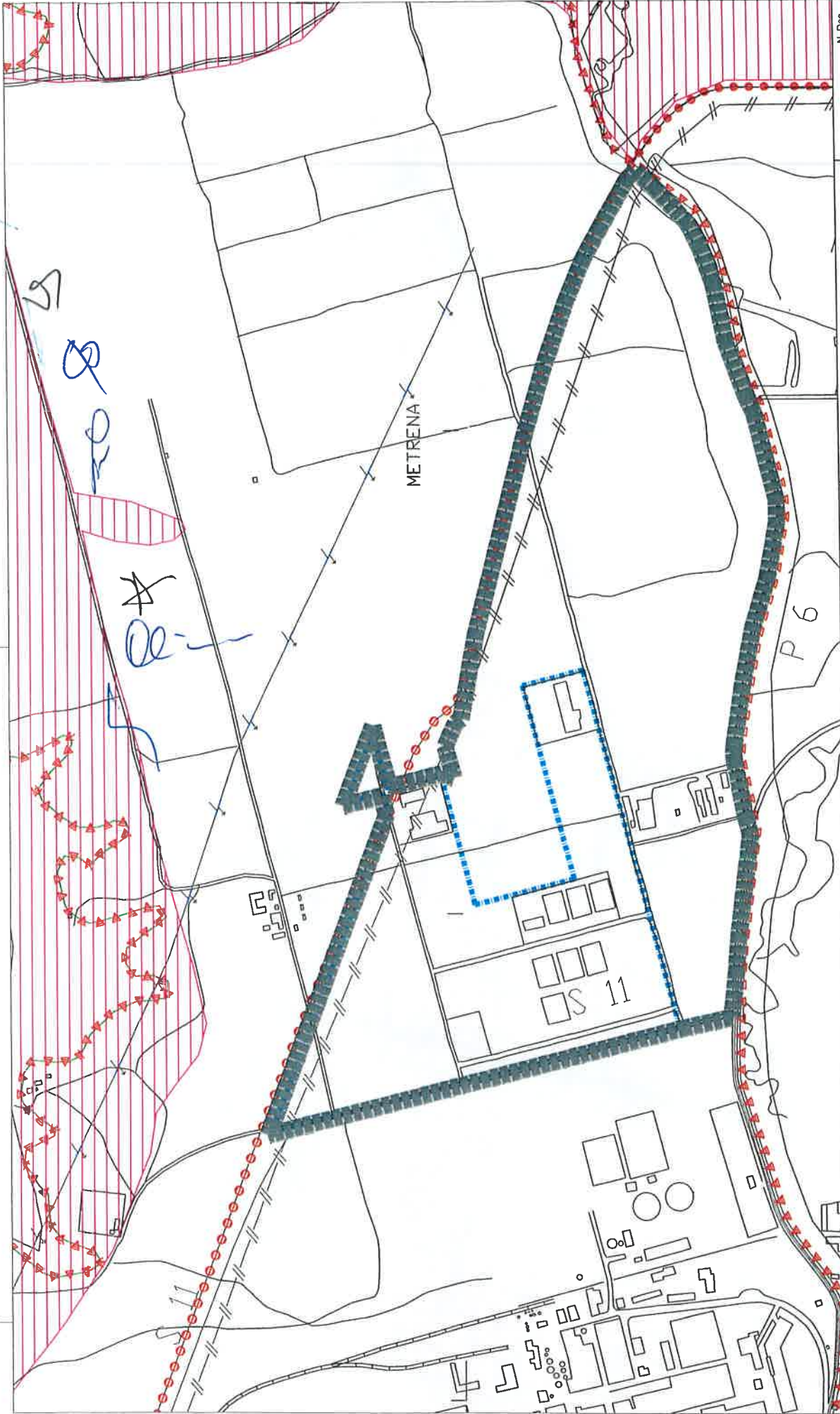
Deverão ser fornecidos ao Município de Setúbal três processos completos de cada fase de trabalho, em formato papel e digital.

Aos elementos atrás referidos acresce o número de exemplares impressos do Plano de Pormenor necessários à sua tramitação, nomeadamente Conferência de Serviços e Discussão Pública.

As peças escritas deverão ser processadas e apresentadas em Word e PDF e as peças desenhadas em Autocad 2000 / LT 2000 Drawing (*.dwg) ou SHP ou compatível, e em PDF, e utilizar o sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS89. As bases de dados produzidas deverão ser fornecidas em formato MS Access.

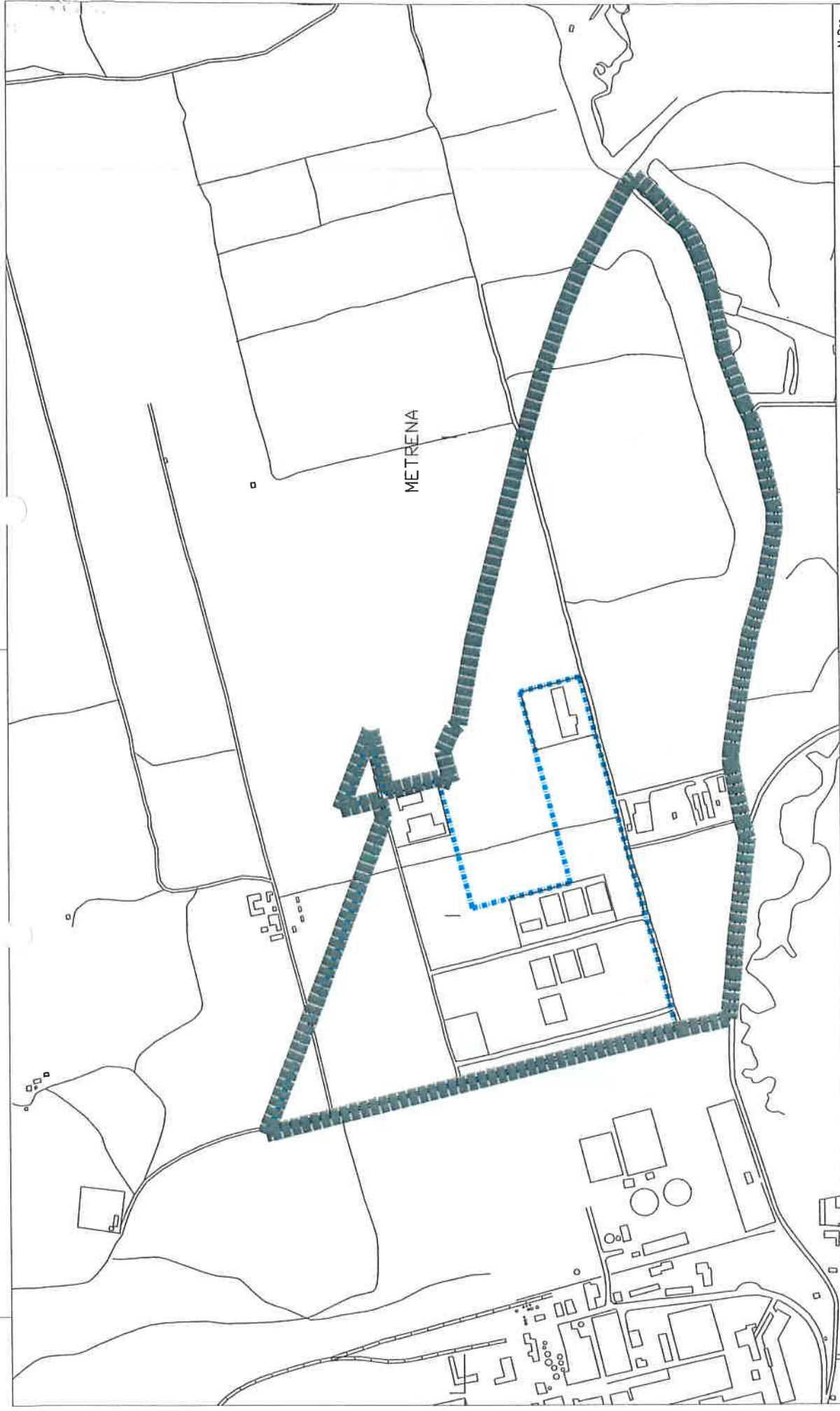
Câmara Municipal de Setúbal




Rua Acácio Barradas, 27/29, 2900-515 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt




		2017 Rubrica		N. Des. 0 0 0 0 0 0 0 0 2	
SETUBAL Município Municipal		Data		N. Arg. E 0 0 0 0 0 0 0 0 2	
2017		Rubrica		Proc. N. 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
2017		Rubrica		Substitui 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
2017		Rubrica		Substituído por 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
2017		Rubrica		Escala 1/7500	
2017		Rubrica		DPU DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO Departamento de Urbanismo	
2017		Rubrica		Obra Plano de Pomorenor de Mitrena Nascente	
2017		Rubrica		Fase do Proj. Termos de referência - Planta de Condicionantes	
2017		Rubrica		Desenho	
2017		Rubrica		Arq. Planej. / Desenh. / Cart. Curto Arq. / Desenh. / Joaquim Branco	
2017		Rubrica		Techn. /	

- Limites do Plano de Pomorenor de Mitrena Nascente
- Limites do Parque Industrial da Mitrena
- Limite da Reserva Natural do Estuário do Sado
- Área de Jurisdição de APSS
- Gasoduto
- Proteção a redes de energia elétrica



-  Limites do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente
-  Limites do Parque Industrial da Mitrena
-  Reserva Agrícola Nacional

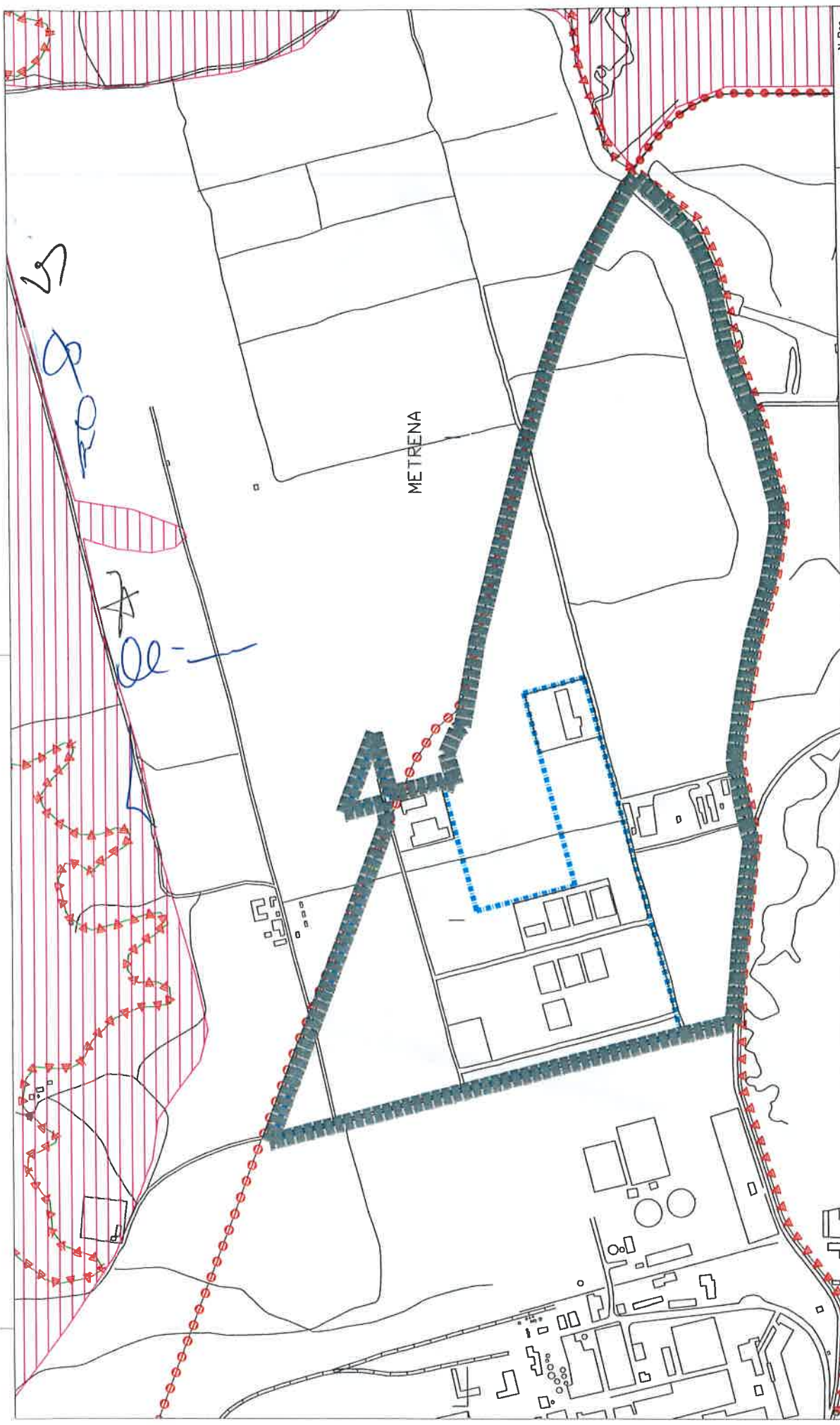
	
Tec.	Rubrica
Arq. Pais.	04.2017
Arq.	04.2017
Tech.	
2017	
Rubrica	
Carla Duarte	
Joaquim Branco	

DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO Departamento de Urbanismo	
Obra: Plano de Pormenor de Mitrena Nascente	
Fase do Proj. Termos de referência - Planta de Condicionantes Reserva Agrícola Nacional	
Desenhado	


N. Arq.	E	0	0	0	0	0	0	3
Proc. N.	0	1	0	0	0	0	0	0
Substitui	0	0	0	0	0	0	0	0
Substituído por	0	0	0	0	0	0	0	0
Escala	1/7500							





-  Limites do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente
-  Limites do Parque Industrial da Mitrena
-  Reserva Ecológica Nacional

		2017	
Tec.	Data	Rubrica	
Arq. Pais.	04/07/2017	Carla Curto	
Arq.	04/07/2017	Joaquim Branco	
Tecn.			
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO Departamento de Urbanismo		DPU	
Obra: Plano de Pormenor de Mitrena Nascente		N. Des. E 0 0 0 0 0 0 0 4	
Fase do Proj. Termos de referência - Planta de Condicionantes Reserva Ecológica Nacional		Proc. N. 0 0 0 0 0 0 0 0	
Desenho		Substituído por 0 0 0 0 0 0 0 0	
Escala 1/7500		Substituído por 0 0 0 0 0 0 0 0	

