

B)7.
GAP
DURB
DIPU



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

01/2019

PROPOSTA

Nº 01 /2019/DURB/DIPU

Realizada em

09/01/19

DELIBERAÇÃO Nº

5/19

Assunto: Processo N.º204 Titular do Processo: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Requerimento N.º:197C/18
Requerente: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Local: MITRENA
Freguesia: SADO

O Técnico: VASCO RAMINHAS DA SILVA

Data: 2/1/2019

PROPOSTA DE: Elaboração do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente

Após a aprovação pela Câmara Municipal de Setúbal dos Termos de Referência e da proposta de Contrato para Planeamento para a Elaboração do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente (Deliberação n.º 140/16, de 04.05.2016), foi aprovada uma alteração ao Contrato para Planeamento e aprovada a constituição da Equipa Técnica (Deliberação n.º 315/16, de 26.10.2016). A assinatura do Contrato para Planeamento foi efetuada a 11.05.2017, tendo sido posteriormente aditado em 11.10.2017.

Concluídos os procedimentos atrás expostos, o Município de Setúbal está em condições de deliberar sobre a elaboração do Plano.

A área de intervenção do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente corresponde a uma sub-unidade operativa de planeamento e gestão (SUOPG) delimitada pela Câmara Municipal de Setúbal no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal, com uma área de 109.26 ha, integrada na área territorial da Freguesia do Sado, cuja delimitação consta no Anexo I. A delimitação desta SUOPG é justificada pelos seguintes motivos:

- a) A necessidade de estruturar e qualificar um extenso território, com intensa atividade industrial mas com graves carências de infraestruturas básicas que suportem a implementação efetiva de todos os lotes/parcelas previstos, bem como garantir a sustentabilidade económica das unidades empresariais já instaladas, assegurando as condições indispensáveis à manutenção da sua laboração e ao aumento da sua capacidade produtiva;
- b) A possibilidade de, para além do uso predominante industrial, ampliar o leque de tipologias de utilização, complementares à intensa atividade industrial existente e sua expansão programada;
- c) Consagrar a valorização ambiental e paisagística deste território, integrando outras funcionalidades, designadamente na fruição do espaço naturalizado que o envolve associado ao estuário/rio e à contiguidade com a Reserva Natural do Estuário do Sado (RNES).

Entende o Município que a resolução dos problemas atrás elencados deverá ser enquadrada por um instrumento de gestão territorial próprio, designadamente através da elaboração de um plano de pormenor.

De acordo com os Termos de Referência aprovados para a elaboração do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente (Anexo 2), os objetivos programáticos são os seguintes:

- a) Reestruturação do PIM designadamente através da requalificação das redes de infraestruturas;
- b) 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;
- c) 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;
- d) Amenizar a transição a efetivar entre a Zona Industrial e a RNES;
- e) Minimizar os impactes ambientais, decorrentes da implementação de unidades industriais, excessivamente próximas da Reserva Natural;
- f) 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.

A elaboração do Plano de Pormenor é ainda justificada pela necessidade de alterar o Plano Diretor Municipal em eficácia, em função dos objetivos programáticos atrás enunciados, propondo-se a sua sujeição a Avaliação Ambiental, nos termos do disposto no artigo 78.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Estima-se um período temporal de 12 meses entre a deliberação da Câmara Municipal para a elaboração do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente e a publicação em Diário da República da proposta de plano aprovada pela Assembleia Municipal.

Os custos financeiros com a elaboração do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente serão integralmente suportados pela Adubos DEIBA – Comercialização de Adubos, Lda., a Sociedade Portuguesa do Ar Líquido “ARLÍQUIDO”, Lda., a AREVE – Sociedade Imobiliária e Turismo, Lda., o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado FUNDIGROUP (representado e gerido pela FUNDGER – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.), a *The Navigator Company*, S.A., a OITANTE, S.A. e o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOPLANUS, respetivamente segunda, terceira, quarta, quinta, sexta, sétima e oitava outorgantes no contrato para planeamento estabelecido com a Câmara Municipal de Setúbal (Anexo 3).

Segundo o disposto no n.º 1 do artigo 76.º, no n.º 3 do artigo 81.º e no n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, propõe-se a concessão de 15 dias para a formulação

de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do plano de pormenor.

Da presente deliberação deverá ser assegurada a devida publicidade, incluindo os Termos de Referência e o Contrato para Planeamento, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, designadamente a publicação em Diário da República e respetiva divulgação através da comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da Câmara Municipal de Setúbal.

De acordo com o disposto no artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, é decisão desta Câmara Municipal não submeter o plano a acompanhamento da CCDRLVT, dando para o efeito, o devido conhecimento.

Propõe-se a aprovação da proposta de elaboração do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação.

ANEXOS:

Anexo 1 – Delimitação da área de intervenção do Plano de Pormenor.

Anexo 2 – Termos de Referência do Plano de Pormenor.

Anexo 4 – Contrato para Planeamento.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

Vasco Raminhas da Silva

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

M. L. ...

M. J. ...

APROVADA / REJEITADA por : 1 Votos Contra; 1 Abstenções; 10 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do art. 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

M. J. ...

ANEXO 1 – Delimitação da Área de Intervenção do Plano de Pormenor

4

ANEXO 2 – Termos de Referência do Plano de Pormenor



4



Câmara Municipal de Setúbal
Plano de Pormenor de Mitrena
Nascente

Termos de Referência
Outubro de 2017

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 infraestruturização, 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.

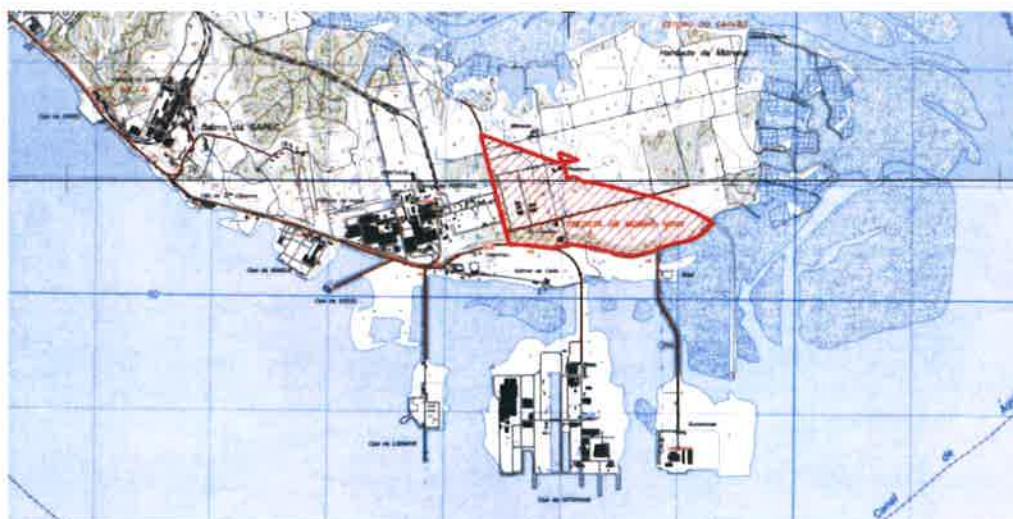


Figura 1 – Localização da área de intervenção sobre Carta Militar de Portugal, série M 888, Folha 454, Edição 4, IGE, Publicada em 1994.

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

- 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.

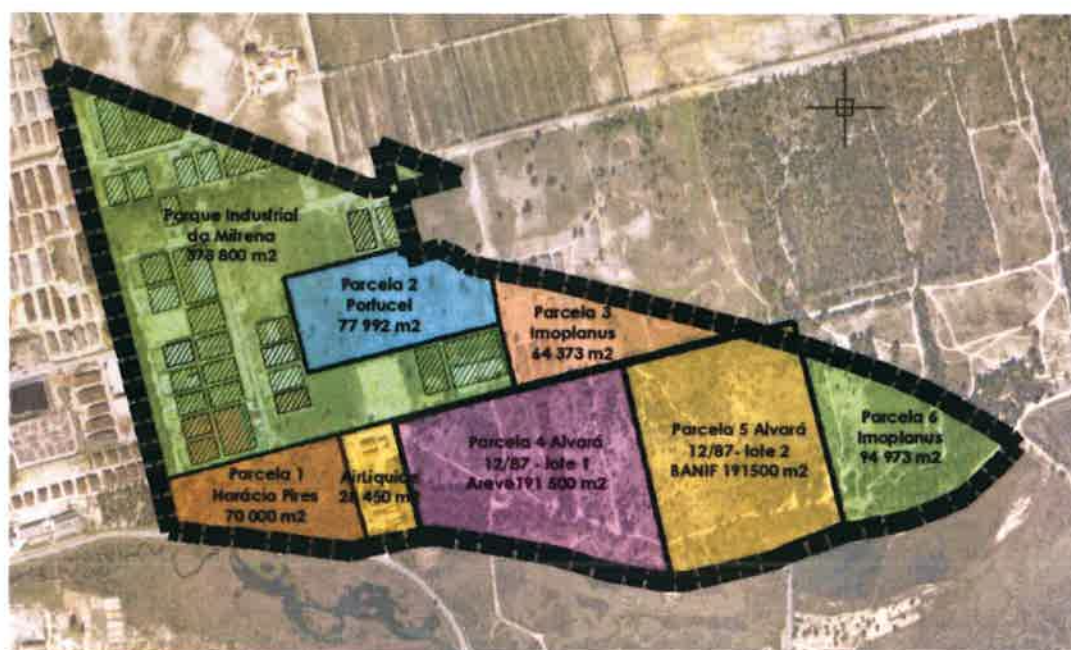


Figura 2 – Limites do PPMN e parcelas constituintes do mesmo, sobre ortofotomapa.

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 conseqüente 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: $IUB \leq 0.3$, 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.

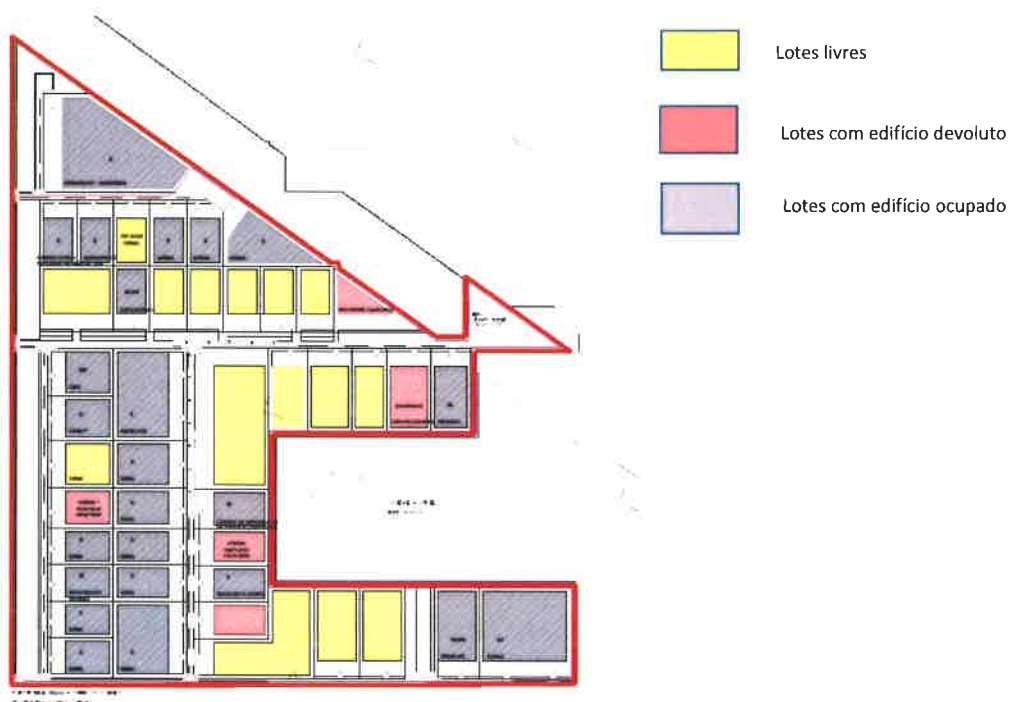


Figura 4 – Planta Síntese do Parque Industrial da Mitrena – esquema de ocupação – Junho de 2015

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 (Saptec, 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.

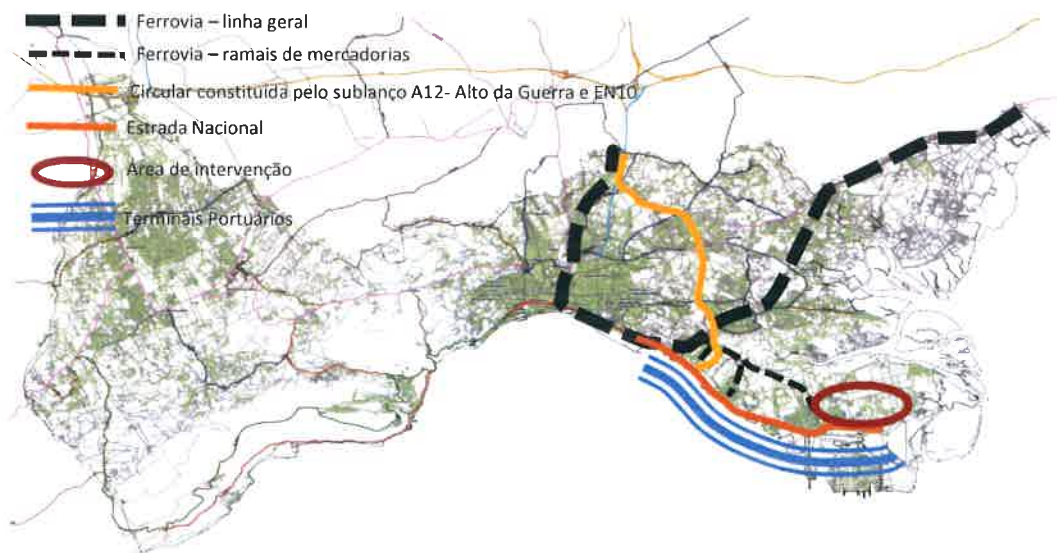


Figura 5 – Rede viária existente no Concelho – principais acessibilidades

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

- Rede Elétrica;
- Estradas e caminhos municipais;
- Gasodutos e oleodutos;
- Marcos geodésicos;

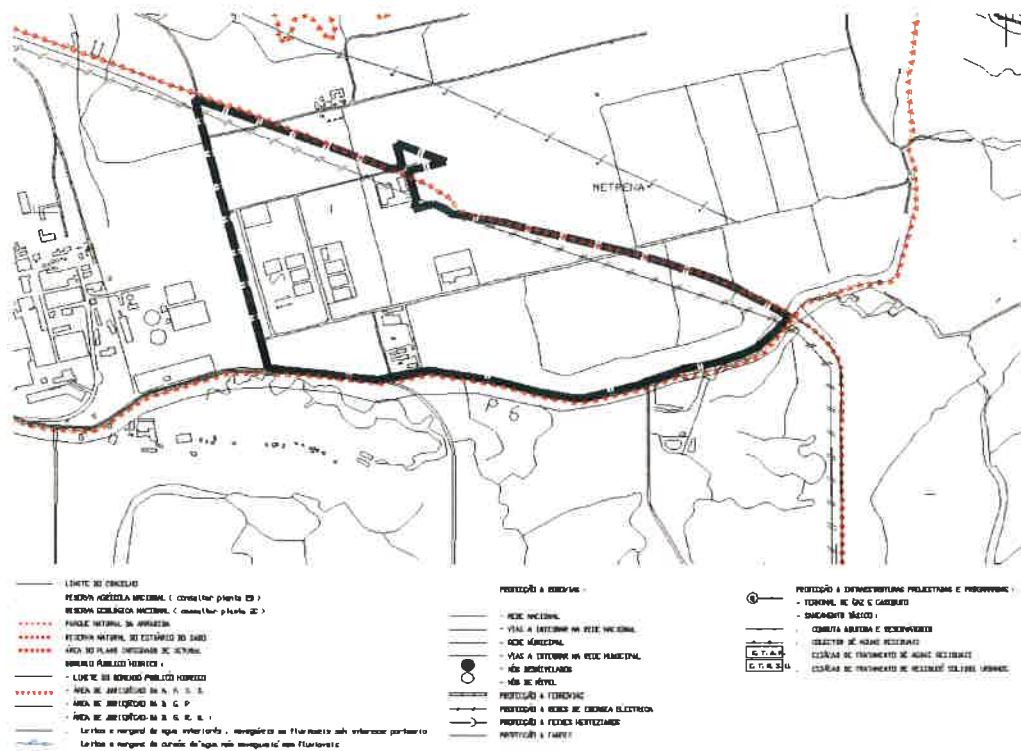


Figura 6 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM com delimitação do PPMN

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

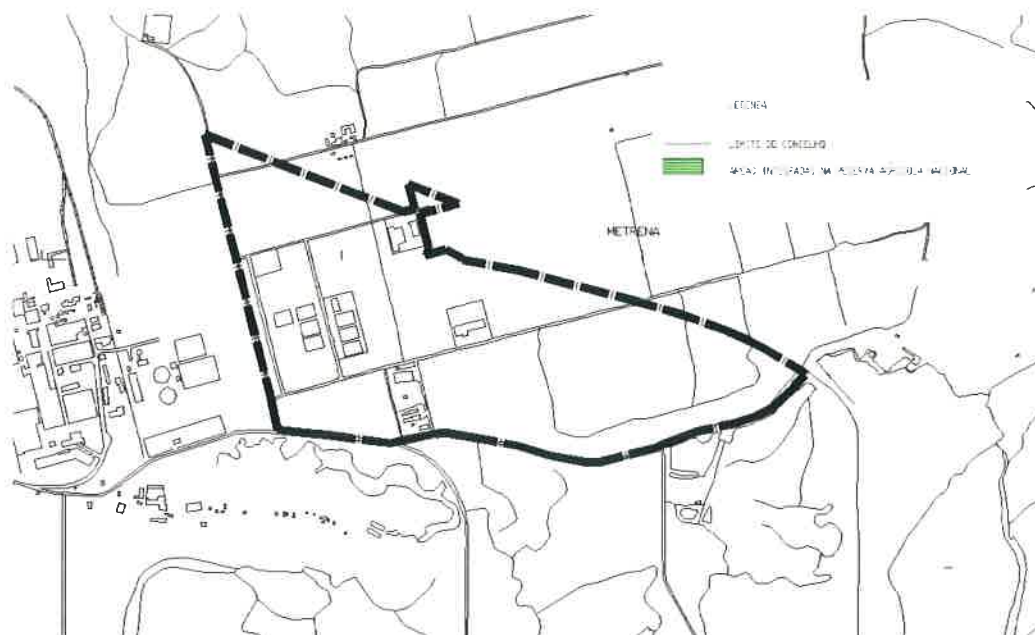


Figura 7 - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – RAN com delimitação do PPMN

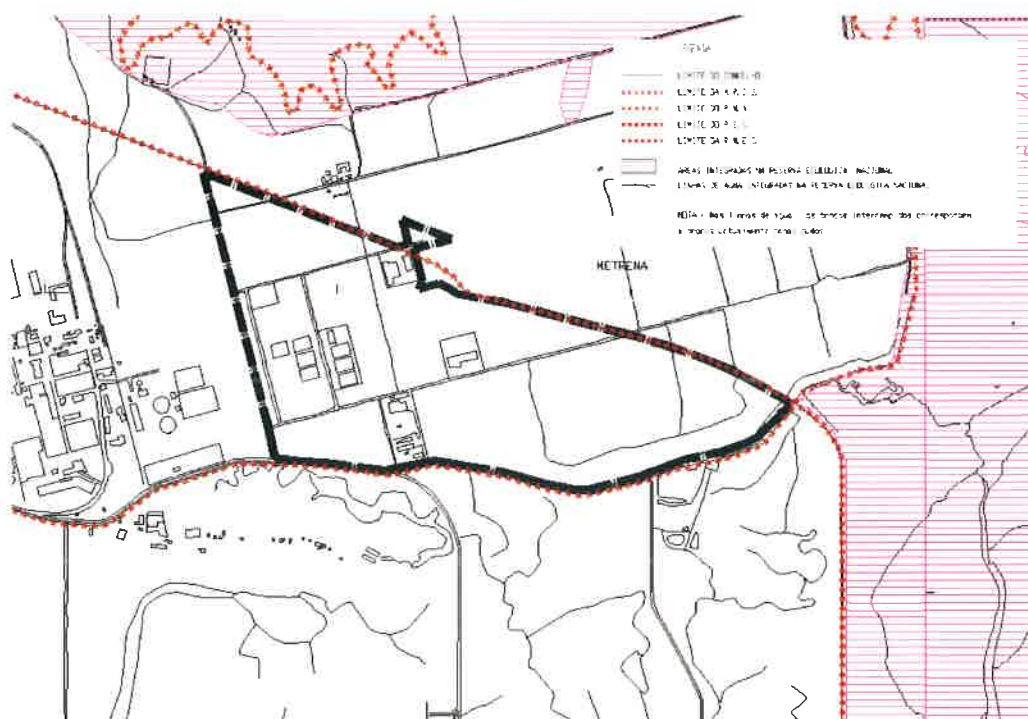


Figura 8 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – REN com delimitação do PPMN

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

- 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) “*Excetua-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.

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 acrescidos 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

ANEXO 3 – Contrato para Planeamento



**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. Moisés 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**,

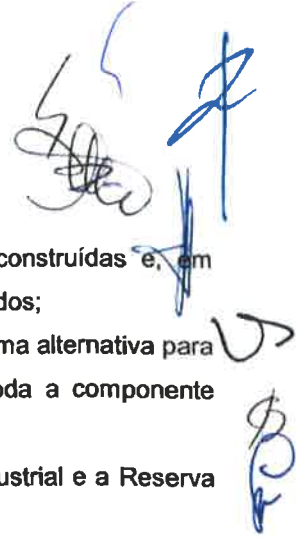
The Navigator Company, SA., pessoa coletiva nº 503 025 798, com sede em Mitrena, Setúbal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Setúbal com o mesmo número, com o capital social de € 767 500 000,00, representada pelos Sr. Dr. José Fernando Morais Carreira de Araújo e Sr. Eng.º João Paulo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

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

Considerando que:

- A.** O Município tem entendido como necessária e urgente a reestruturação de várias áreas do território municipal, em estreita conexão com o processo de revisão do Plano Diretor Municipal, em curso, procurando um tratamento conjunto do espaço, que permita um maior equilíbrio urbanístico geral.
- B.** Nesse âmbito, o Município considera oportuno proceder à elaboração do plano de pormenor para a área da Mitrena - Nascente, doravante **PPMN**, sustentada nos Termos de Referência que se apresentam no Anexo II, pelos seguintes motivos:
- a) A necessidade de estruturar e qualificar um extenso território, com intensa atividade industrial, mas com graves carências de infraestruturas básicas que suportem a implementação efetiva de todos os lotes/parcelas previstos, bem como garantir a sustentabilidade económica das unidades empresariais já instaladas, assegurando as condições indispensáveis à manutenção da sua laboração e ao aumento da sua capacidade produtiva;
 - b) A possibilidade de, para além do uso predominante industrial, ampliar o leque de tipologias de utilização, complementares à intensa atividade industrial existente e sua expansão programada;
 - c) Consagrar a valorização ambiental e paisagística deste território, integrando outras funcionalidades, designadamente na fruição do espaço naturalizado que o envolve associado ao estuário/rio e à contiguidade com a Reserva Natural do Estuário do Sado (RNES).
- C.** Os objetivos programáticos definidos pelo Município para a elaboração do referido PPMN são os seguintes:
- a) Reestruturação do Parque Industrial da Mitrena (PIM) através da requalificação das redes de infraestruturas;
 - b) Regulamentação da ocupação dos lotes, nomeadamente pela ponderação de novos parâmetros



- urbanísticos que permitam a ampliação e a regularização de situações construídas e, em simultâneo fomentar a dinâmica da ocupação dos espaços livres e abandonados;
- c) Dotar a Península da Mitrena, hoje com uma intensa vocação industrial, de uma alternativa para a fixação de novos usos e funções essenciais para a revitalização de toda a componente industrial;
 - d) Criar condições para atenuar a transição desejável realizar entre a área industrial e a Reserva Natural do Estuário do Sado (RNES);
 - e) Criar condições para minimizar os impactos ambientais, decorrentes da implementação de unidades industriais, na proximidade da Reserva Natural do Estuário do Sado (RNES);
 - f) Criação de uma estrutura viária hierarquizada e que permita a relação viária entre a área objeto de estudo e o território envolvente.
- D.** Face às características da área de intervenção e aos objetivos programáticos definidos, o Município optou por desenvolver um Plano de Pormenor, por considerar que é a figura de plano mais adequada pois *"desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral."* (n.º 1 do art.º 90º do RJIGT).
- E.** As Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta, Sétima e Oitava Outorgantes são proprietários de terrenos situados na área de intervenção definida para o PPMN e pretendem que para eles o Plano, de modo inequívoco, estabeleça as prescrições e condicionamentos para os respetivos uso e ocupação.
- F.** As Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes enquanto entidades proprietárias foram convidadas pela Primeira Outorgante a participar na elaboração de PPMN para a área de intervenção.
- G.** O planeamento municipal depende exclusivamente do Município.
- H.** Revela-se adequada a celebração de um contrato entre as Partes, que estabeleça um quadro claro de cooperação, nos seguintes termos:
- i. Previsão das condições de elaboração PPMN para a zona da Mitrena, tendo em vista o correto ordenamento do território e a promoção da qualidade ambiental;
 - ii. Estipulação dos direitos e obrigações recíprocos, de modo a que o desenvolvimento futuro das atividades das Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta, Sétima e Oitava Outorgantes, na área de intervenção do PPMN, bem como o cumprimento dos objetivos programáticos definidos pelo Primeiro Outorgante para a sua elaboração se processe num clima de mútua confiança e recíproca colaboração.

É celebrado o presente contrato para planeamento, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014 de 30 de Maio e do artigo 6.º-A do RJIGT, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

(Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto a regulação das relações entre as Partes, no âmbito do procedimento de elaboração e aprovação do PPMN para a Mitrena, com base nos termos de referência constantes do Anexo II que constitui parte integrante do presente contrato, aprovados pelo Primeiro Outorgante.
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do PPMN reger-se-ão pelo disposto no RJIGT.

Cláusula 2.ª

(Âmbito territorial)

A área de intervenção do PPMN, com cerca de 109,26 ha, delimitada na planta de localização que constitui o Anexo I, parte integrante do presente contrato para todos os efeitos legais, integra a área territorial da Freguesia do Sado e é caracterizada predominantemente por usos industriais.

Cláusula 3.ª

(Termos de Referência)

1. A elaboração do PPMN terá como documento orientador os Termos de Referência constantes do Anexo II.
2. Os Termos de Referência compreendem:
 - a. A justificação da oportunidade da elaboração do PPMN para a área de intervenção;
 - b. O enquadramento territorial;
 - c. O enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e demais orientações estratégicas com incidência na Área de Intervenção;
 - d. A definição do conteúdo material e documental do PPMN;
 - e. O faseamento e os prazos do procedimento de elaboração do PPMN;
 - f. A composição da equipa técnica e as especificações técnicas de elaboração das peças escritas e desenhadas.

Cláusula 4.ª

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O Primeiro Outorgante obriga-se a:
 - a) Apresentar proposta ao órgão colegial tendo em vista a deliberação de elaboração do PPMN, no prazo de 15 dias, após a reunião de toda a documentação necessária para o efeito.

- b) Sem prejuízo da autonomia municipal no âmbito do planeamento territorial, fazer refletir no PPMN os elementos que as Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta, Sétima e Oitava Outorgantes lhe entregarem, enquanto concretização dos objetivos e princípios de desenvolvimento previstos nos termos de referência, desde que validados pela equipa técnica municipal que irá acompanhar e coordenar o processo;
- c) A equipa técnica municipal dará conhecimento à equipa técnica do Plano e todos os Outorgantes do presente contrato, todos os pareceres, informações ou comunicações feitos por quaisquer entidades que intervenham no procedimento de elaboração, acompanhamento e aprovação do PPMN, e promoverá a resposta às mesmas no prazo de 10 dias após concertar a resposta ou a obtenção de eventuais elementos junto da equipa contratada para a elaboração do PPMN;
- d) Propor a aprovação do PPMN à Assembleia Municipal no prazo máximo decorrente do cronograma proposto nos Termos de Referência.
2. Na hipótese de não se prever expressamente prazo específico para algum dos trâmites do procedimento de elaboração e aprovação do PPMN, o Primeiro Outorgante deverá cumprir o prazo supletivo de 10 (dez) dias estipulado no artigo 86.º do Código de Procedimento Administrativo após estar na posse de todos os documentos/elementos a fornecer pela equipa técnica contratada pelas Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta, Sétima e Oitava Outorgantes e devidamente validados pela equipa técnica municipal;
3. A considerar o valor pago pela elaboração do Plano de Pormenor, pelas Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes, para efeitos de compensação do valor das Taxas Urbanísticas a liquidar nas futuras operações urbanísticas que estas vierem a promover tudo conforme o previsto no artº 24º nº 6 do Regulamento Municipal da Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal e segundo a proporção perequativa.

Cláusula 5.ª

(Obrigações das Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes)

1. As Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes obrigam-se a:
- a) Observar, no que delas depender, os Termos de Referência para a elaboração do PPMN;
- b) Assumir o encargo, na proporção das respetivas áreas perequacionadas de acordo com o Anexo IV – Repartição de custos do PPMN, das despesas diretamente relacionadas com a conceção e elaboração da proposta preconizada pelo PPMN indicando, para aprovação do Primeiro Outorgante, a constituição da respetiva Equipa Técnica;
- c) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente contrato;
- d) Fornecer todos os elementos relevantes para que o PPMN venha a ser concluído, designadamente, com vista à concretização dos objetivos e princípios de desenvolvimento previstos nos Termos de

Referência, bem como todos os elementos que lhe sejam solicitados pelo Primeiro Outorgante.

2. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pelas Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes, nos termos da alínea d) do n.º 1 da presente Cláusula serão entregues em 5 exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato Autocad 2000 / LT 2000 Drawing (*.dwg) e/ou SHP e PDF, georeferenciadas ao ponto fictício da quadrícula militar portuguesa, no Datum 73 e na projecção Hayford-Gauss.
3. Para além do número de exemplares referidos no número anterior, as Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes deverão fornecer o número de exemplares da Proposta de Plano e Relatório Ambiental necessários à tramitação do Plano;
4. As Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes obrigam-se, ainda, no âmbito do contrato a celebrar com a equipa selecionada para a elaboração do PPMN, a prestar caução adequada ao pontual pagamento dos honorários devidos à equipa pela execução do projeto mediante garantia bancária à primeira solicitação.

Cláusula 6.ª

(Condição)

Sem prejuízo das obrigações da Primeira Outorgante, suprarreferidas na Cláusula 4ª, o disposto no presente contrato e respetivos anexos, não substitui o PPMN, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado e dependendo da sua ulterior aprovação e publicação.

Cláusula 7.ª

(Cessão da posição a terceiros)

1. Caso, na sequência da cessão da posição contratual a terceiros, o desenvolvimento das atividades das Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes venham a ser promovidas e/ou executadas por pessoas ou entidades estranhas ao presente contrato, as Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes obrigam-se a transmitir para tais entidades todas as obrigações por si assumidas no presente contrato no negócio jurídico que eventualmente venha a ser celebrado.
2. A cessão da posição a terceiros deve ser comunicada a todas as Partes.

Cláusula 8.ª

(Alterações e Aditamentos)

1. As alterações, supressões e aditamentos ao clausulado do presente contrato só serão válidos se reduzidos a escrito assinado pelas Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas alteradas, suprimidas ou aditadas.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior e do cumprimento das normas legais aplicáveis, os aspetos de concretização e desenvolvimento do disposto no presente contrato poderão ser

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials.

regulados em acordos de execução a serem outorgados entre as Partes, sem prejuízo da associação de outras entidades que de comum acordo se reconheça haver interesse em envolver.

Cláusula 9.ª

(Boa-fé)

Os Outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas.

Cláusula 10.ª

(Interpretação do contrato)

Em caso de contradição ou divergência entre o estabelecido no clausulado do presente contrato e o estipulado em qualquer dos anexos prevalece a letra e/ou o sentido que se recolha do primeiro.

Cláusula 11.ª

(Aforamento)

1. Em caso de divergências de interpretação ou execução do presente contrato, as partes diligenciarão no sentido de alcançar, por acordo amigável, uma solução adequada e equitativa.
2. Todos os litígios emergentes do presente contrato ou com ele relacionados, nomeadamente relativos à respetiva interpretação, validade, eficácia, execução, cumprimento ou incumprimento, ou cessação, que não possam ser amigavelmente resolvidos entre os Outorgantes no prazo de 30 (trinta) dias úteis, serão submetidos ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Almada.

Cláusula 12.ª

(Contagem de prazos)

Os prazos previstos no presente contrato contam-se nos termos do artigo 87.º do Código de Procedimento Administrativo.

Cláusula 13.ª

(Notificações/Comunicações)

1. Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar por qualquer uma das partes no âmbito do presente contrato deverão ser enviadas pelos seguintes meios:
 - a) Por via postal, por meio de carta registada ou de carta registada com aviso de receção;
 - b) Por telefax;
 - c) Por correio eletrónico.
2. As comunicações enviadas pelos meios referidos no número anterior consideram-se feitas:

- VS
- a) Na data indicada pelos serviços postais, quando efetuadas por carta registada;
 - b) Na data da assinatura do aviso, quando efetuadas por carta registada com aviso de receção;
 - c) Na data constante do relatório de transmissão bem-sucedido, quando efetuadas através de telefax, salvo o disposto no número seguinte;
 - d) Na data da respetiva expedição, quando efetuadas através de correio eletrónico, salvo o disposto no número seguinte.
3. As comunicações recebidas por telefax ou correio eletrónico, após as 17 horas do local de receção ou em dia não útil nesse mesmo local, consideram-se efetuadas no dia útil seguinte.
4. As comunicações a efetuar nos termos dos números anteriores deverão ser endereçadas para as seguintes moradas, números e endereços de correio eletrónico:

a) Município de Setúbal

Paços do Concelho
Praça de Bocage
2901-866 Setúbal
Fax – 265 541 523
Correio eletrónico – durb.direcao@mun-setubal.pt

b) Adubos Deiba – Comercialização de Adubos, Lda.

Parque Industrial da Mitrena, lotes 42-45
2910-738 Setúbal
Correio eletrónico – alexandra.aguas@dfgrupo.com

c) Air Liquide

R. Dr. António Loureiro Borges, n.º 4, 2.º
Miraflores,
1495-131 ALGÉS
Correio eletrónico – ana.freitas@airliquide.com

d) Areve – Sociedade Imobiliária e Turismo, Lda.

Rua Bernardo Lima, 47 – 5º esq.
1150-075 Lisboa
Correio eletrónico - vbk@sapo.pt

e) Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
(em representação do Fundo de Investimento Fechado FUNDIGROUP)

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



f) The Navigator Company

At.: Eng. Ana Margarida Duarte
The Navigator Company, S.A.
Mitrena • Apartado 55
2901-861 SETÚBAL •
PORTUGAL
Fax – 265 709 008
Correio eletrónico - ana.margarida@thenavigatorcompany.com

g) Oitante

Av. José Malhoa, 22
1099-012 Lisboa
Correio eletrónico – pires@bbi.pt

5. As alterações aos dados referidos no número anterior só produzirão efeitos decorrido o prazo de 5 (cinco) dias após comunicação da referida alteração.

Cláusula 14.ª

(Período de vigência do contrato)

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do PPMN em *Diário da República*, nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT.

Cláusula 15.ª

(Anexos)

Os Anexos ao presente contrato, 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 maio de 2017, em sete

exemplares, que farão igualmente fé, ficando um em poder de cada uma das partes.

Pelo Primeiro Outorgante



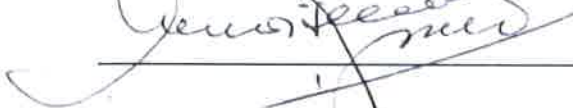
Pela Segunda Outorgante



Pela Terceira Outorgante


_____ 

Pela Quarta Outorgante



Pela Quinta Outorgante


_____ 

Pela Sexta Outorgante



Pela Sétima Outorgante


_____ 



Handwritten notes in blue and black ink, including a signature and the letters 'UR' and 'CP'.

Câmara Municipal de Setúbal

Plano de Pormenor de Mitrena
Nascente

Termos de Referência

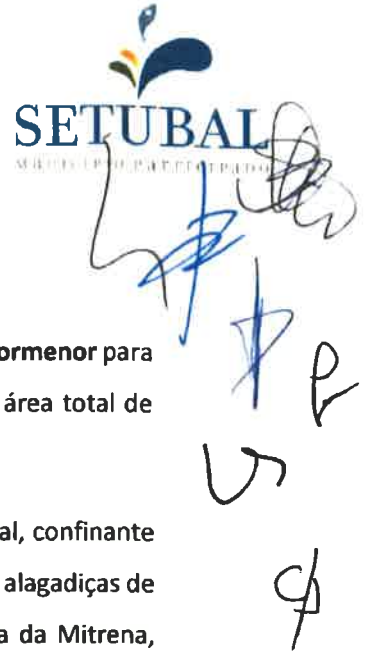
Maio de 2017

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	11
6. ENQUADRAMENTO LEGAL PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR	14
7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	15
7.1 CONTEÚDO MATERIAL	15
7.2 CONTEÚDO DOCUMENTAL	15
8. FASEAMENTO E PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO	20
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	19
10. ACOMPANHAMENTO	20
11. OUTRAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS	20

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 93,3 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 (Sapac 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 quatro 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

Termos de Referência

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.

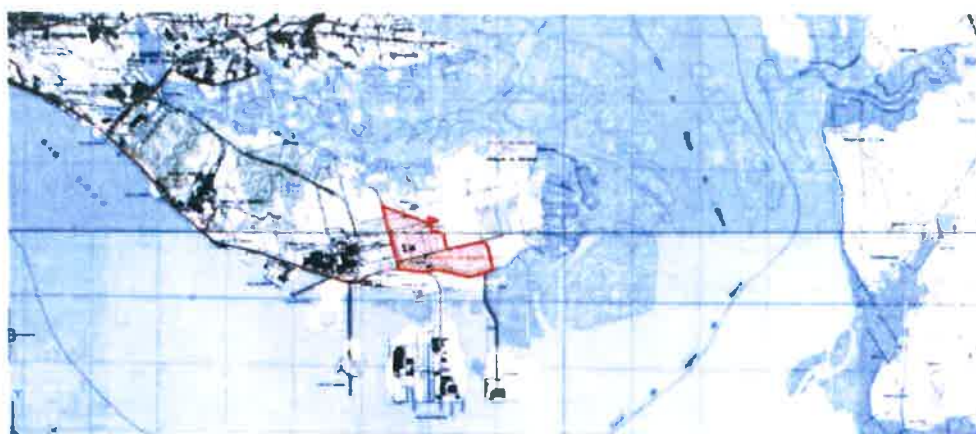


Figura 1 – Localização da área de intervenção sobre Carta Militar de Portugal, série M 888, Folha 454, Edição 4, IGE, Publicada em 1994.

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

- Parcela 1 com 70 000 m²- Dr. Horácio Pires;

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

Termos de Referência

- Parcela 2 com 77 992 m² - Portucel;
- Parcela 3 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 4 com 191 500 m² que corresponde ao lote 2 do Alvará do Loteamento n.º 12/87 - BANIF;



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 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 conseqüente 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

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

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

Estipula o artigo 47º que o Índice de Utilização Bruto a aplicar à área urbanizável: $IUB \leq 0.3$, 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 embalamento de Adubos – 10 lotes;

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

Termos de Referência

- 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.

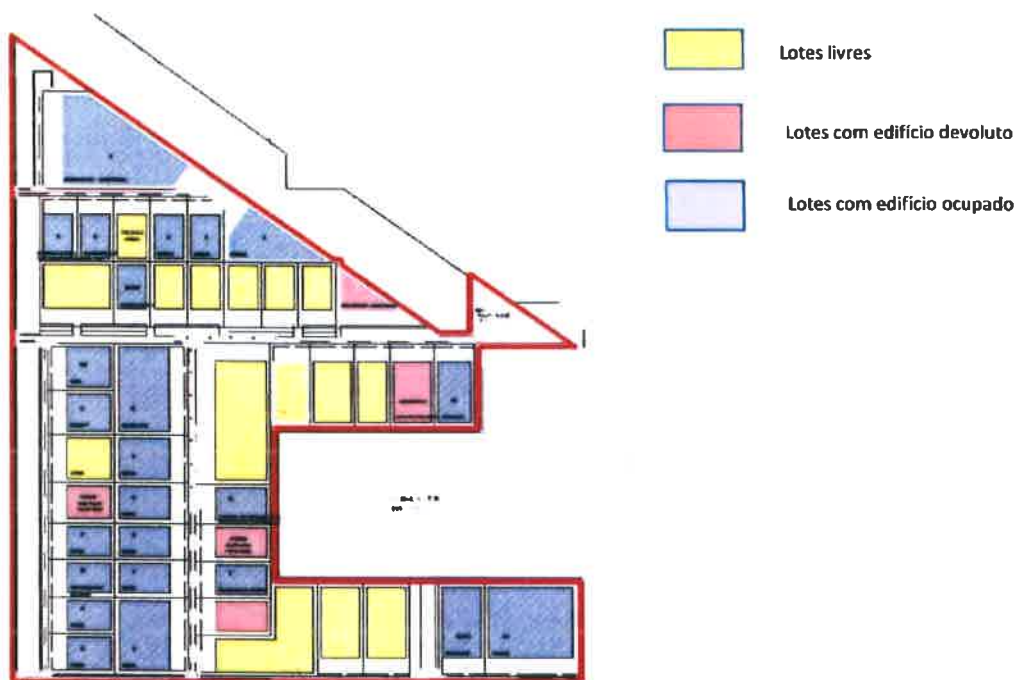
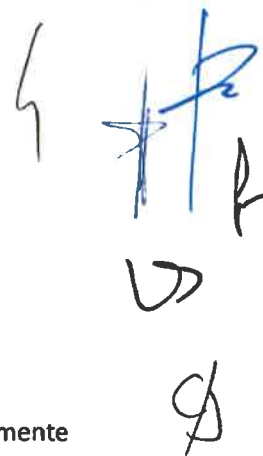


Figura 4 – Planta Síntese do Parque Industrial da Mitrena – esquema de ocupação – Junho de 2015

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

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 (Saptec, Inapa, Portucel, etc.), também o Porto de Setúbal (Lisnave, Setenave, etc.).

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.

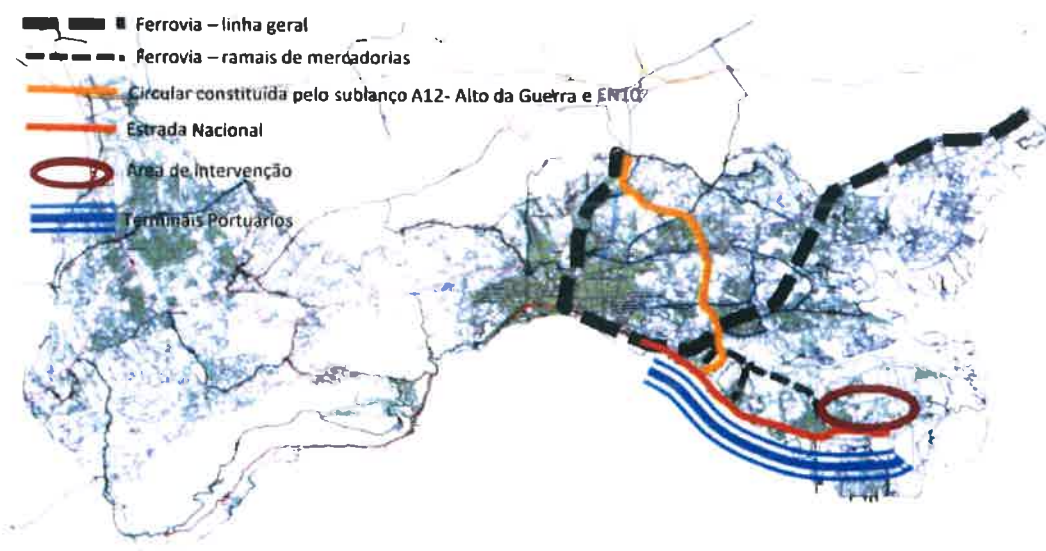


Figura 5 – Rede viária existente no Concelho – principais acessibilidades

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

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:

- 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

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

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:

- Rede Elétrica;
- Estradas e caminhos municipais;
- Gasodutos e oleodutos;
- Marcos geodésicos;

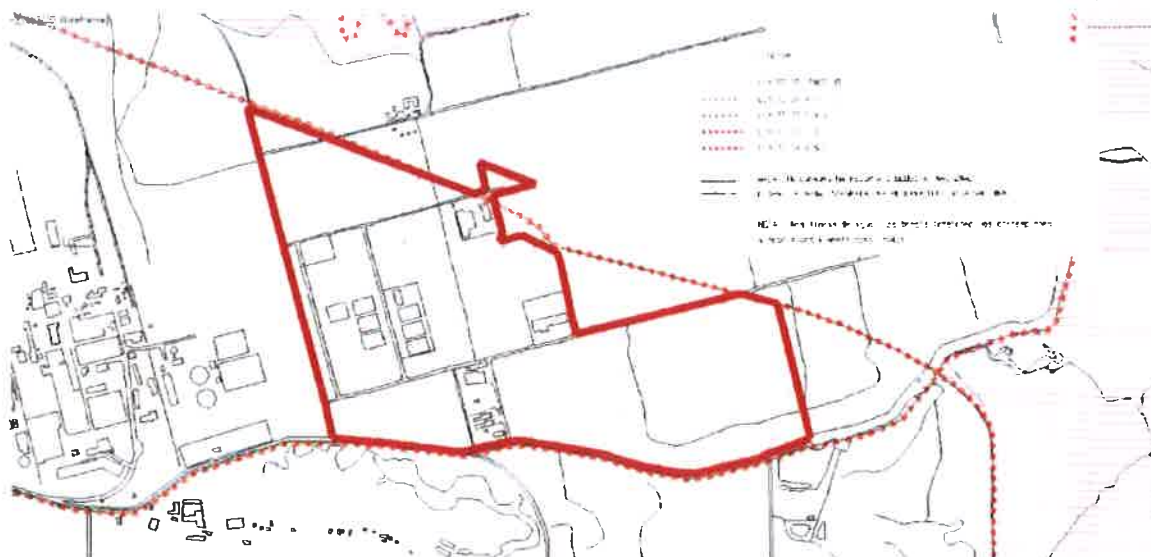


Figura 8 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – REN com delimitação do PPMN

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;

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

Termos de Referência

- 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.

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.

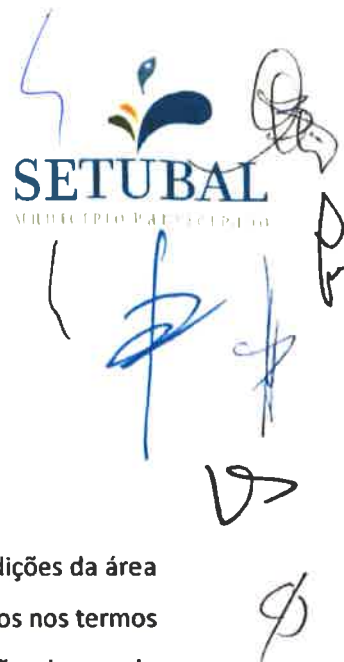
7.2 CONTEÚDO DOCUMENTAL

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:

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) *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;*
- 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;*

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

Termos de Referência



- 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;*
- 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*

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

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;*
- 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

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) “*Exceção-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

Termos de Referência



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.

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 acrescidos 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,

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

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.

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.

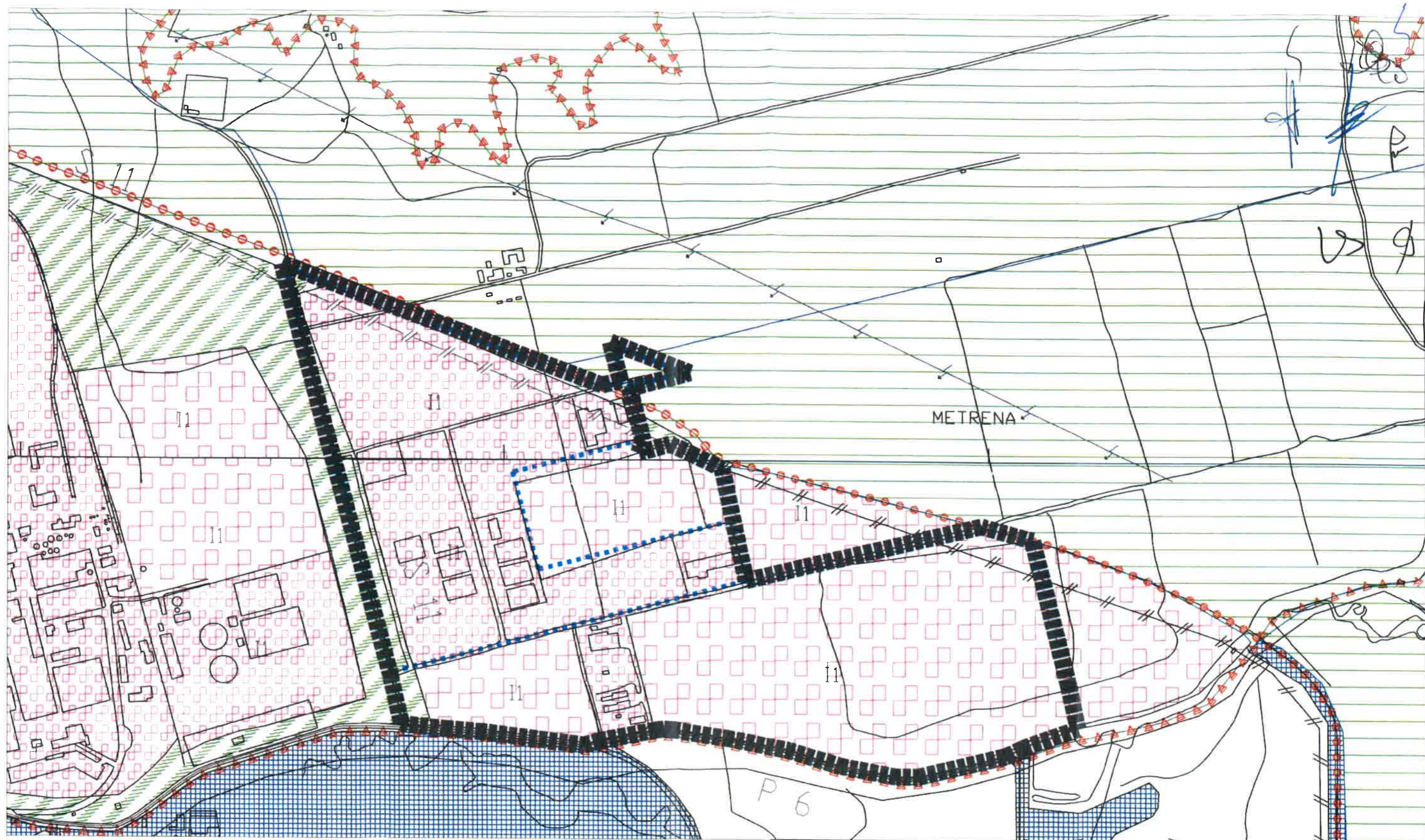
Deverão ser fornecidos ao Município de Setúbal três processos completos de cada fase de trabalho, em formato papel e digital.






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.

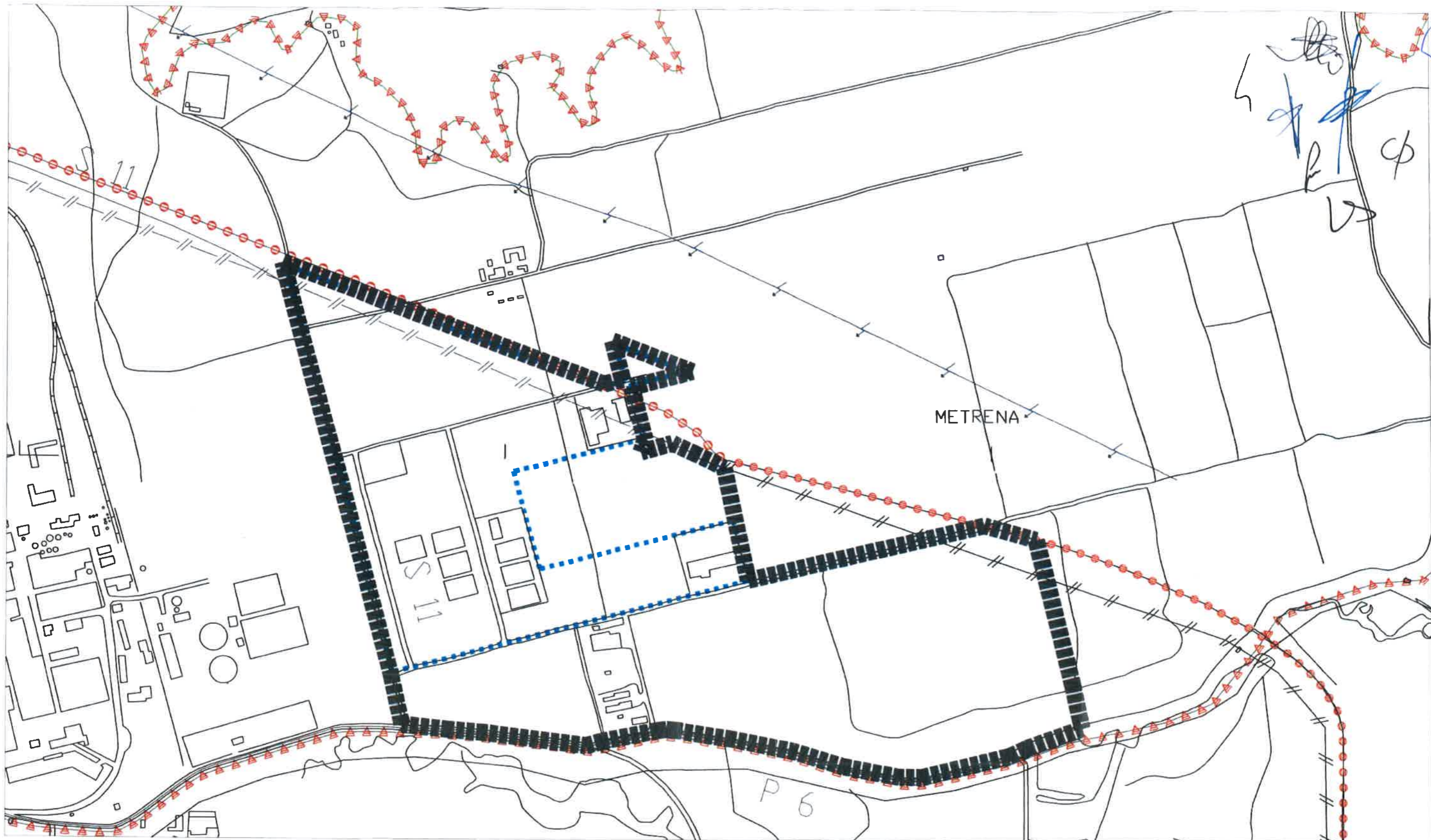
Câmara Municipal de Setúbal







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




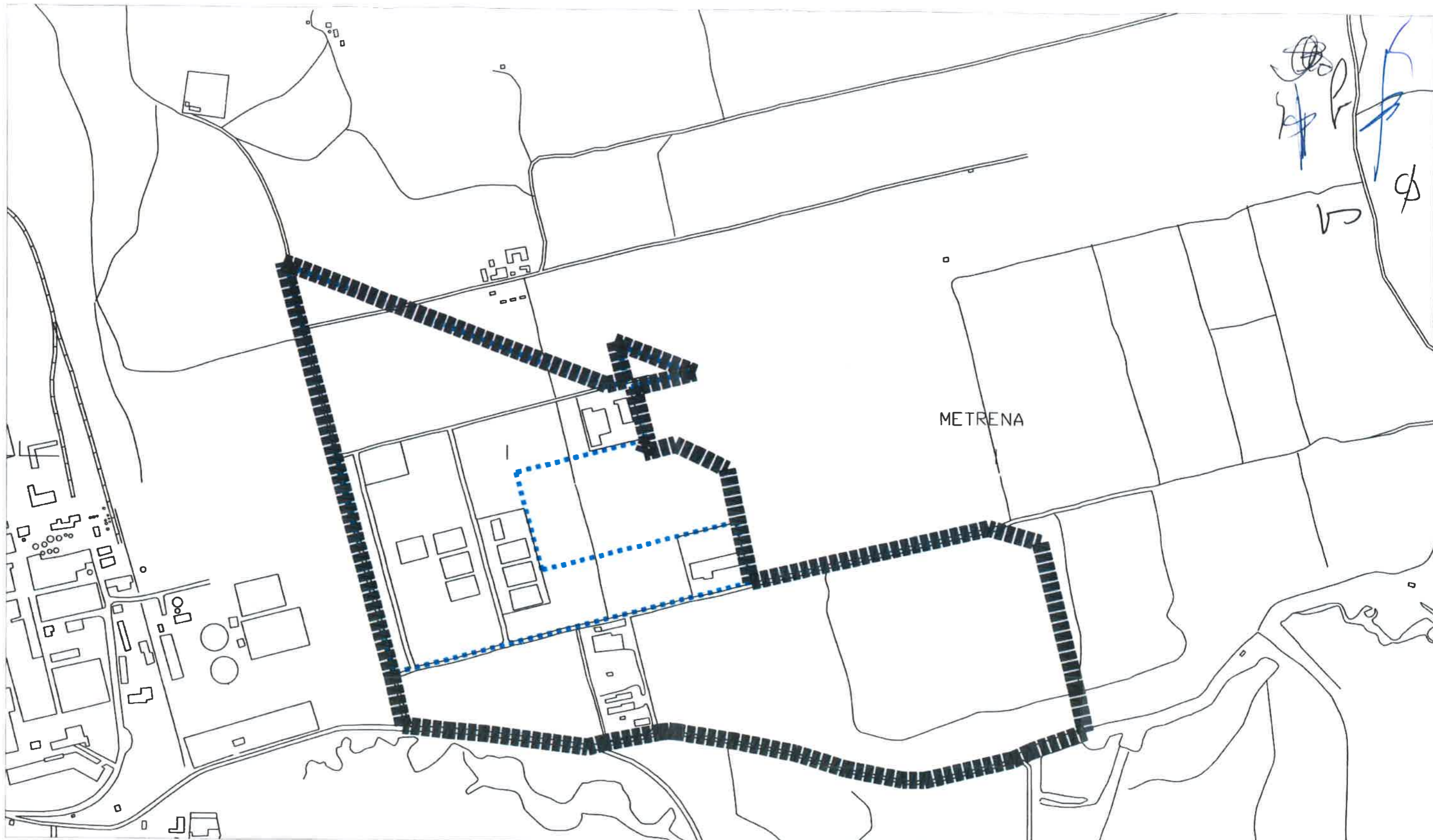
-  Limites do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente
-  Limites do Parque Industrial da Mitrena
-  Área Industrial Existente I1
-  Área Industrial Proposta I1
-  Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento




		DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO Departamento de Urbanismo	N. Arq. <input type="text" value="0000001"/> E <input type="text" value="0000001"/> Proc. N. <input type="text" value="00000000"/> Substitui <input type="text" value="00000000"/> Substituído por <input type="text" value="00000000"/>
2017		Obra Plano de Pormenor de Mitrena Nascente	
Tec	Data	Rubrica	Fase do Proj.
Arq. Pais	Maio 2017	Carla Curto	Termos de referência - Planta de Ordenamento do PDM
Arq.	Maio 2017	Joaquim Branco	Desenho
Tecn.			Escala
			1/7500




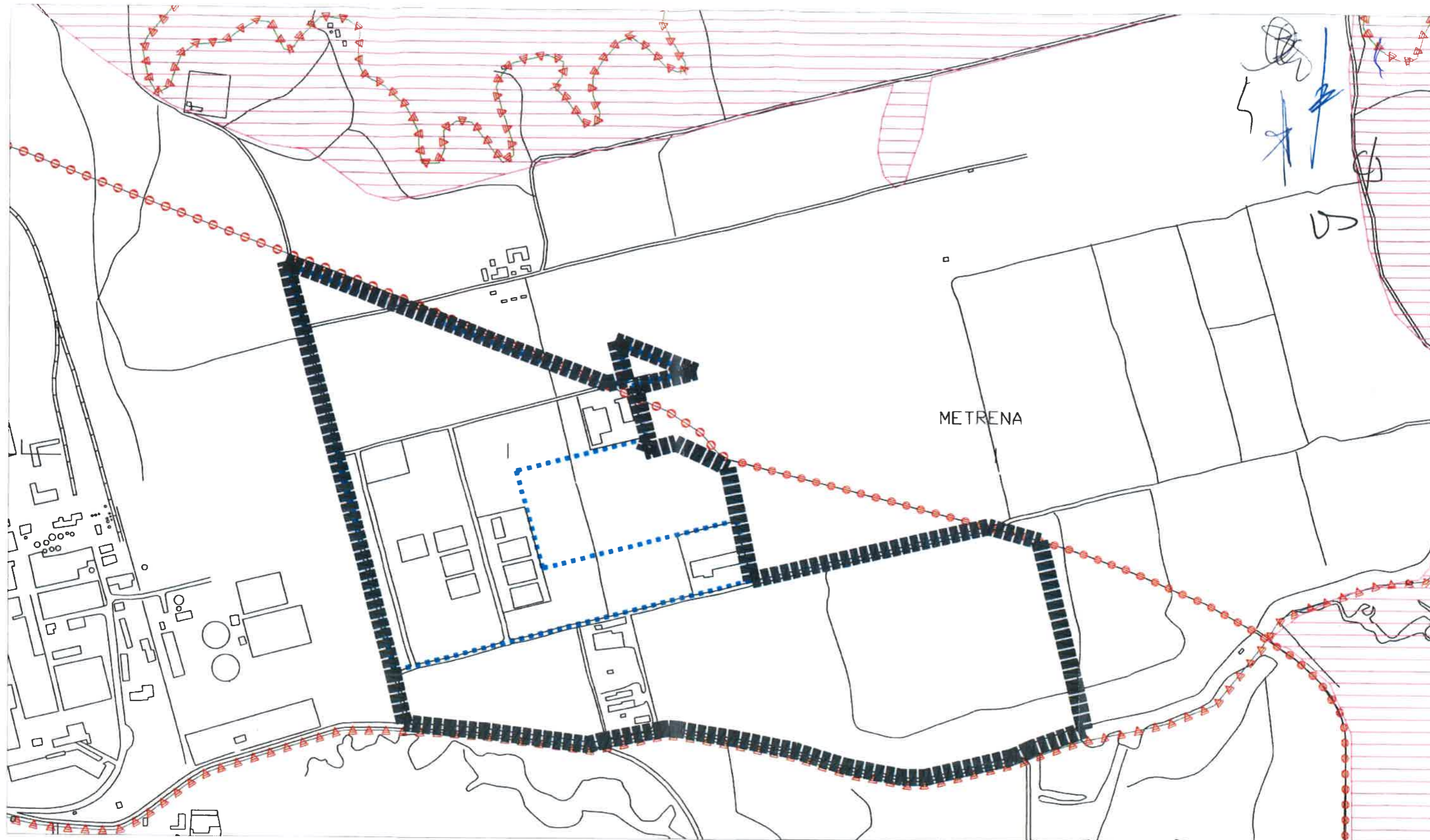
-  Limites do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente
-  Limites do Parque Industrial da Mitrena
-  Limite da Reserva Natural do Estuário do Sado
-  Área de Jurisdição da APSS
-  Gasoduto
-  Proteção a redes de energia elétrica

 SETUBAL <small>Município do Porto de Setúbal</small>			DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO Departamento de Urbanismo	D.I.P.U. DIPU	N. Arq. E <input type="text" value="000002"/> Proc. N <input type="text" value="00000000"/> Substitui <input type="text" value="00000000"/> Substituído por <input type="text" value="00000000"/>
2017			Obra Plano de Pormenor de Mitrena Nascente		
Tec.	Data	Rubrica	Fase do Proj.		
Arq. Pais.	Maio 2017	Carla Curto	Termos de referência - Planta de Condicionantes		
Arq.	Maio 2017	Joaquim Branco	Desenho		
Tecn.			Escala		
			1/7500		




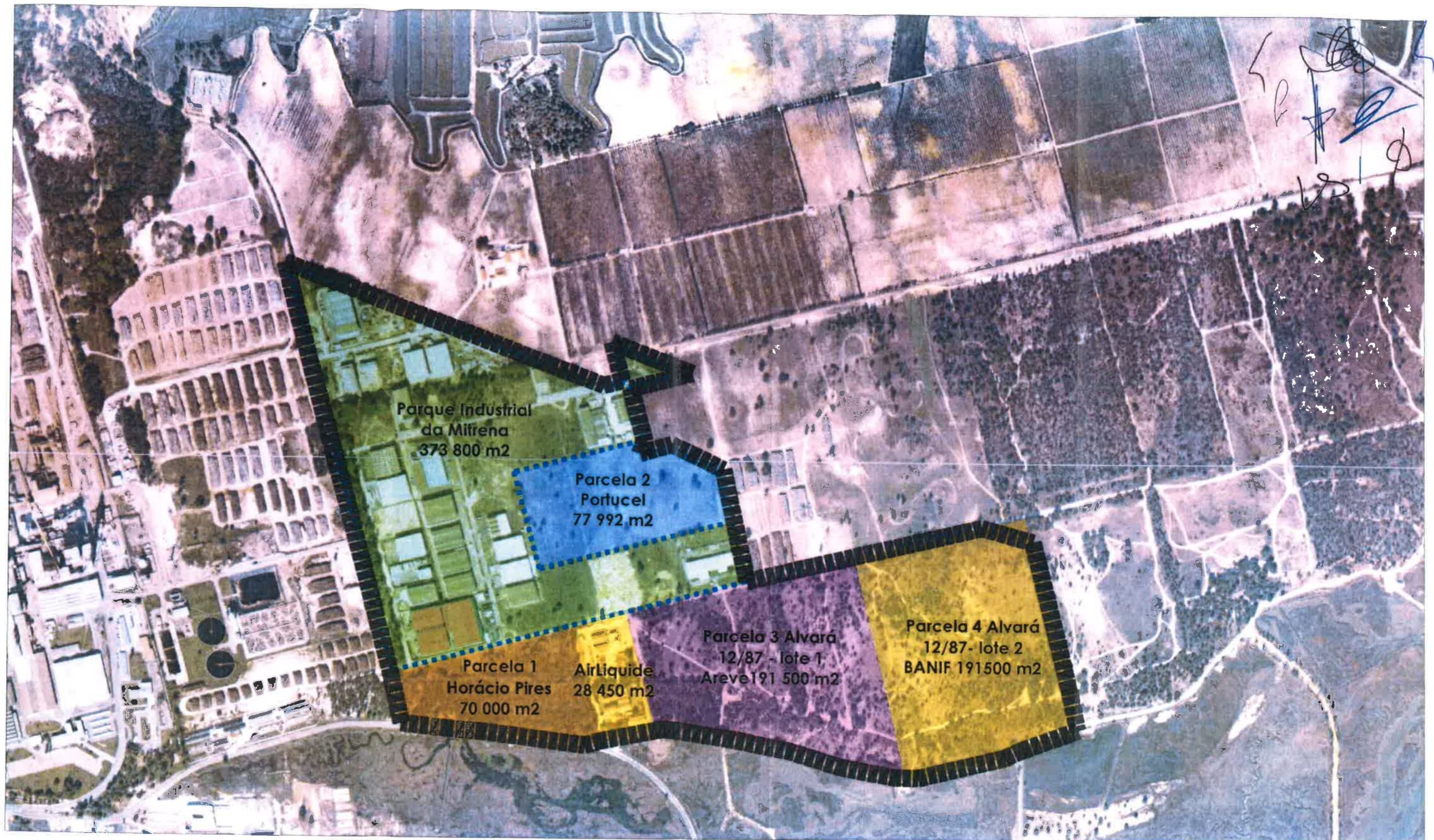
-  Limites do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente
-  Limites do Parque Industrial da Mitrena
-  Reserva Agrícola Nacional

			DIPU	DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO Departamento de Urbanismo	DIPU	N. Arq. N. Des. E 0 0 0 0 0 0 3
2017			Obra Plano de Pormenor de Mitrena Nascente			Proc. N. 0 0 0 0 0 0 0
Tec.	Data	Rubrica	Fase do Proj. Termos de referência - Planta de Condicionantes Reserva Agrícola Nacional			Substituí 0 0 0 0 0 0 0
Arq. Pais	Maio 2017	Carla Curto	Desenho			Substituído por 0 0 0 0 0 0 0
Arq.	Maio 2017	Joaquim Branco	Escala <div style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">1/7500</div>			
Tecn.						



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

			DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO Departamento de Urbanismo	N.º Arq. 0 0 0 0 0 4 N.º Des.
2017			D.I.P.U.	Proc. N.º 0 0 0 0 0 0
Tec.	Data	Rubrica	Obra Plano de Pormenor de Mitrena Nascente	
Arq. País	Maio 2017	Carla Curto	Fase do Proj. Termos de referência - Planta de Condicionantes Reserva Ecológica Nacional	
Arq.	Maio 2017	Joaquim Branco	Substituído por 0 0 0 0 0 0	
Tecn.			Desenho	
			Escala 1/7500	



Limites do Plano de Pormenor de Mitrena Nascente
 Limites do Parque Industrial da Mitrena

Áreas Industriais Existentes:
 Parque Industrial da Mitrena - 373 800 m²
 AirLiquido - 28 450 m²

Áreas Industriais Propostas:
 1 Horácio Pires - 70 000 m²
 3 Areve - 191 500 m²
 2 Portucel - 77 992 m²
 4 Soc. Imob. da Mitrena - 191 500 m²

		DIPU DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO Departamento de Urbanismo	N. Arq. _____ N. Des. _____ E 0 0 0 0 0 5 Proc. N. 0 0 0 0 0 0 0 Substitui 0 0 0 0 0 0 0 Substituído por 0 0 0 0 0 0 0
2017		Obra Plano de Pormenor de Mitrena Nascente	
Tec.	Data	Rubrica	Fase do Proj.
Arq. Pais	Maio 2017	Carla Curto	Termos de referência - Cadastro e Proprietários
Arq.	Maio 2017	Joaquim Branco	
Tecn.			Desenho _____
			Escala 1/7500

**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

Aubos 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, Miraflres, 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:

- 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;
- O IMOPLANUS é proprietário de um prédio que, conjuntamente com os anteriores, perfaz a totalidade da área de intervenção desse Plano de Pormenor;
- 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@cqd.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

4

Pela Segunda Outorgante

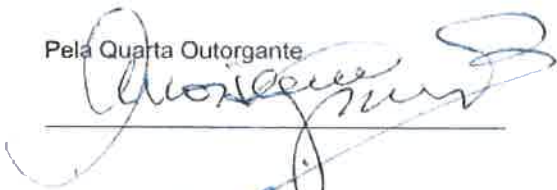


Pela Terceira Outorgante



(pela Adutora Daxba)

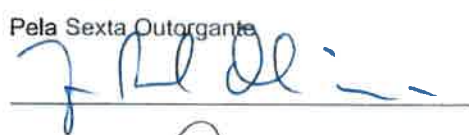
Pela Quarta Outorgante



Pela Quinta Outorgante


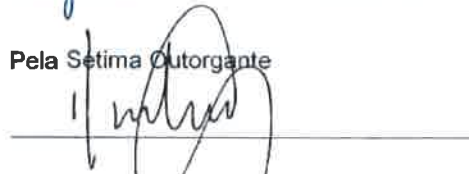


Pela Sexta Outorgante



Freixo

Pela Setima Outorgante



Pela Oitava Outorgante



4

...

ANEXO I - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



4...

ANEXO II - TERMOS DE REFERÊNCIA

4

15

09-



Câmara Municipal de Setúbal

Plano de Pormenor de Mitrena
Nascente

Termos de Referência

Outubro de 2017

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature at the top, a checkmark, a scribble, a circled scribble, a symbol resembling a phi, a vertical line, a star-like symbol, and the word 'de' followed by a large '4'.

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 (Sapac 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 infraestruturização 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.

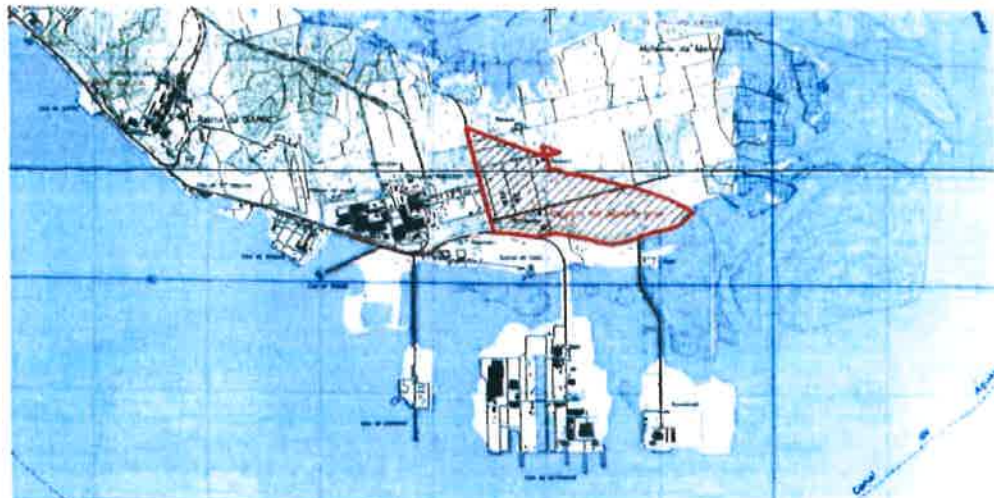


Figura 1 – Localização da área de intervenção sobre Carta Militar de Portugal, série M 888, Folha 454, Edição 4, IGE, Publicada em 1994.

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 notes and signatures in blue ink on the right margin, including a large signature and the word 'De'.

- 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.

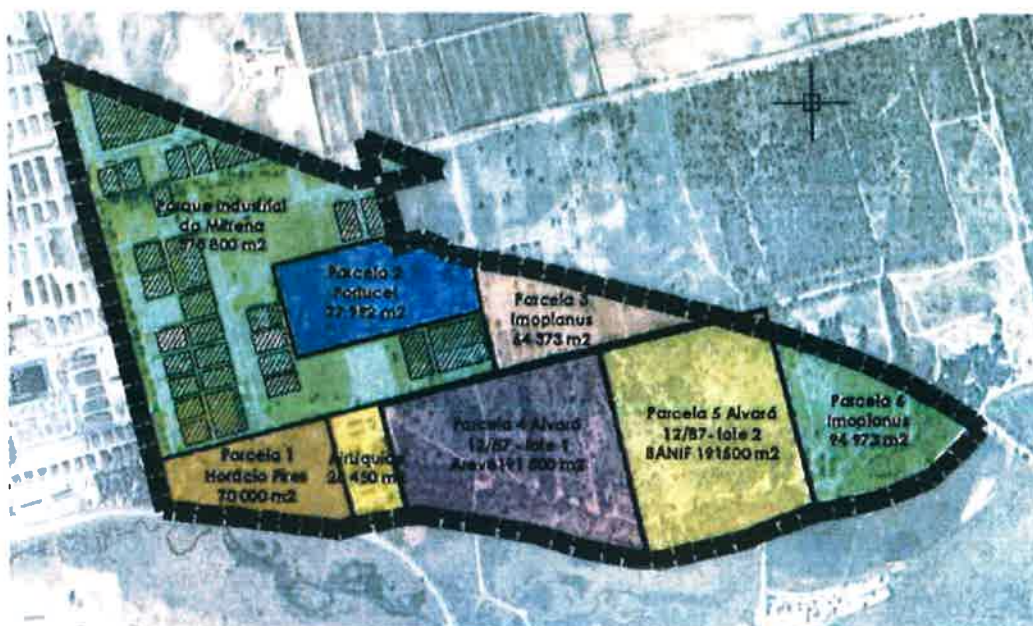


Figura 2 – Limites do PPMN e parcelas constituintes do mesmo, sobre ortofotomapa.

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:

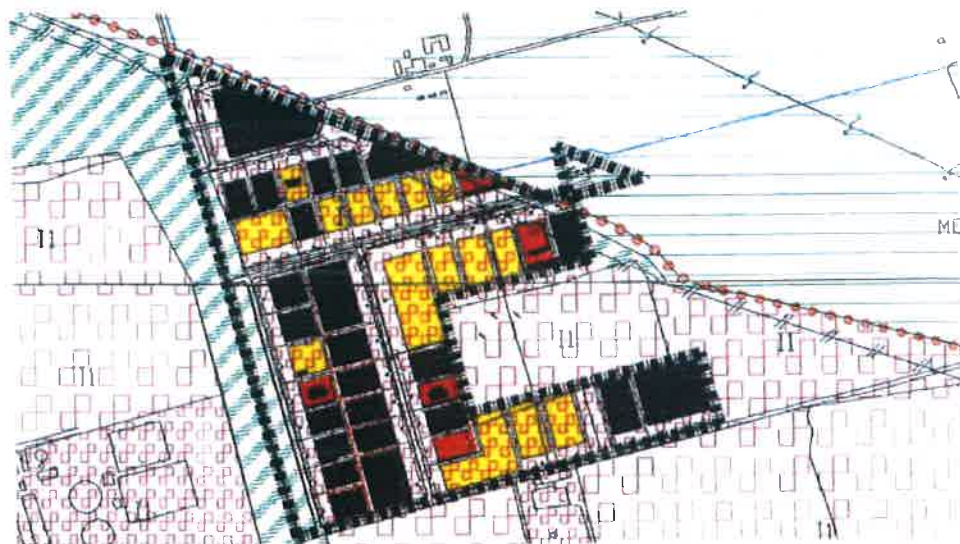


Figura 3 – Delimitação do PIM sobre Planta de Ordenamento do PDM

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

[Handwritten blue ink marks and signatures on the right margin, including a large scribble at the top, a star-like symbol, and several illegible signatures and initials.]

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 embalamento 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

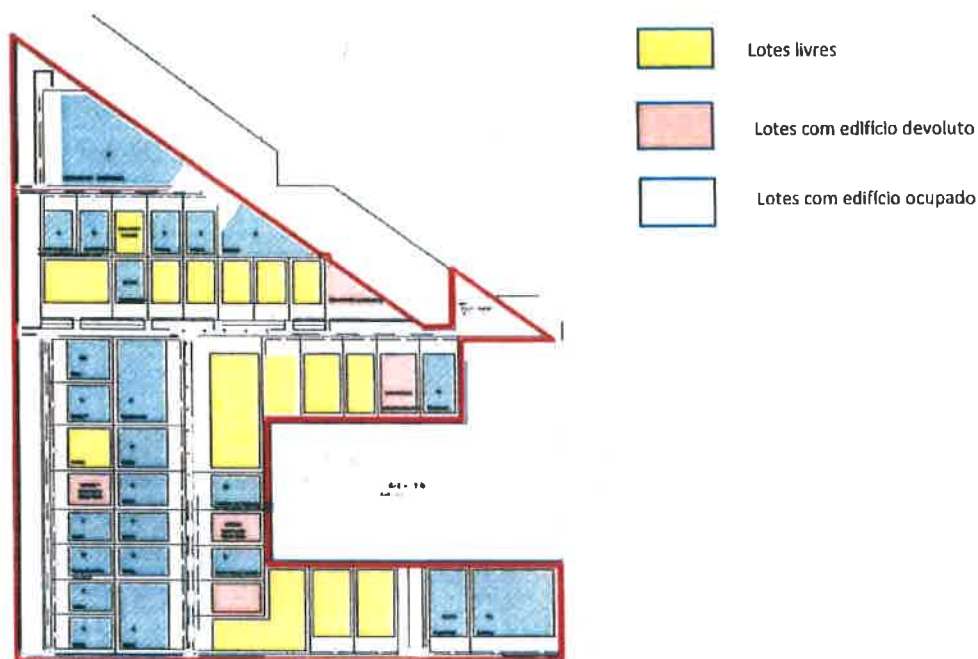


Figura 4 – Planta Síntese do Parque Industrial da Mitrena – esquema de ocupação – Junho de 2015

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 Todt - e pela via marginal que surge na sua continuação – EN 10-4. Esta via serve, para além da zona industrial da Mitrena (Saptec, 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.

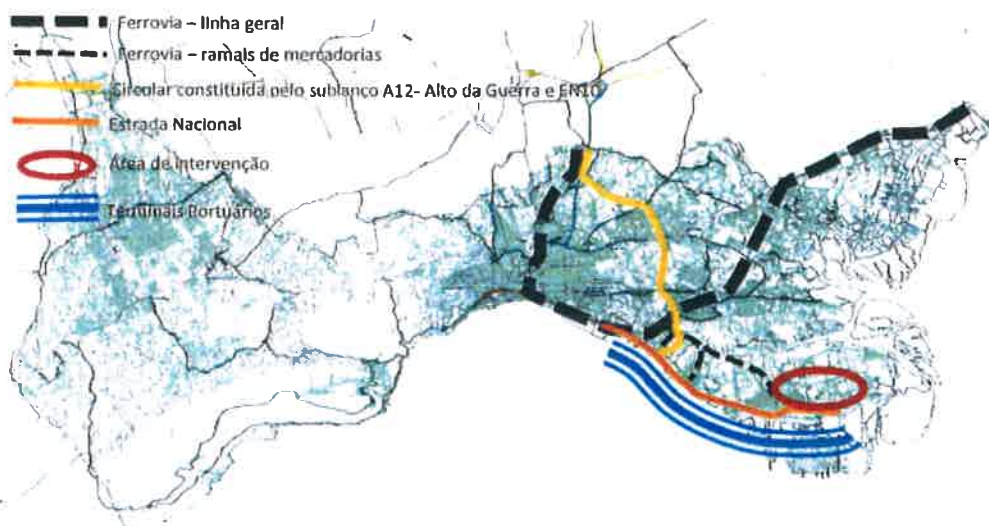


Figura 5 – Rede viária existente no Concelho – principais acessibilidades

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

Termos de Referência

- 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

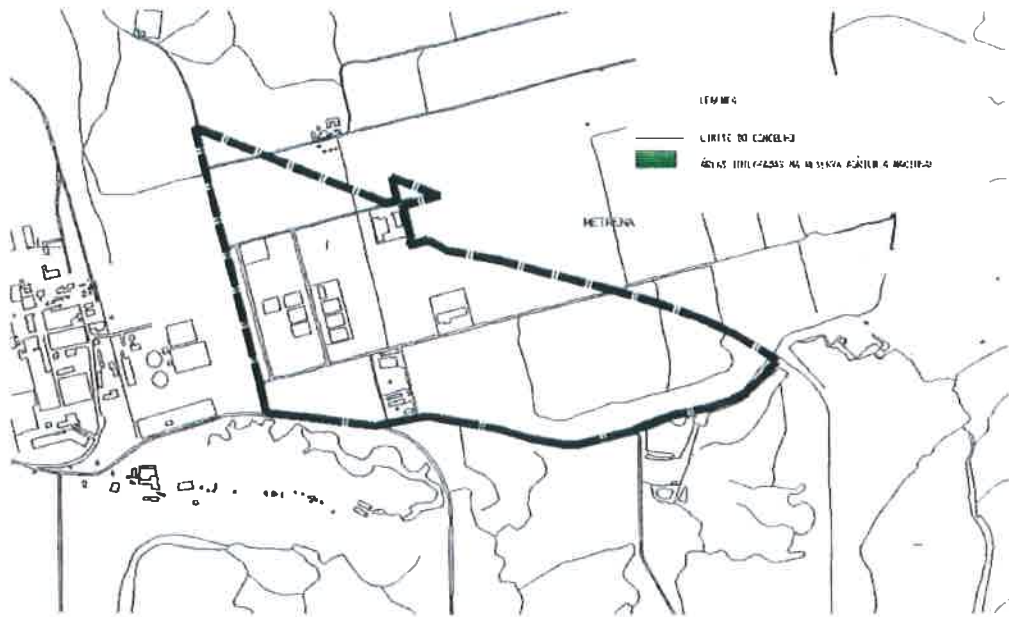


Figura 7 - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – RAN com delimitação do PPMN

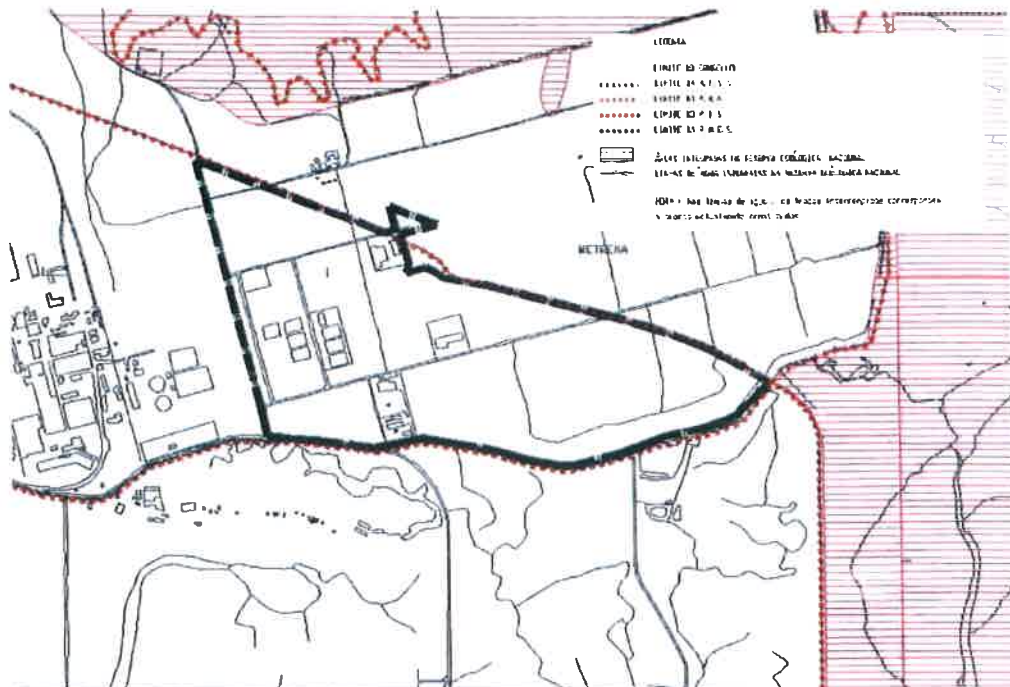


Figura 8 - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – REN com delimitação do PPMN

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:

- 57
- ap p
- 7
- ee - -
- L
- 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 P
- 7
- de
- g) *Ficha de dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direcção-Geral do Território."*
- 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;*

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

- de
- l
- 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.

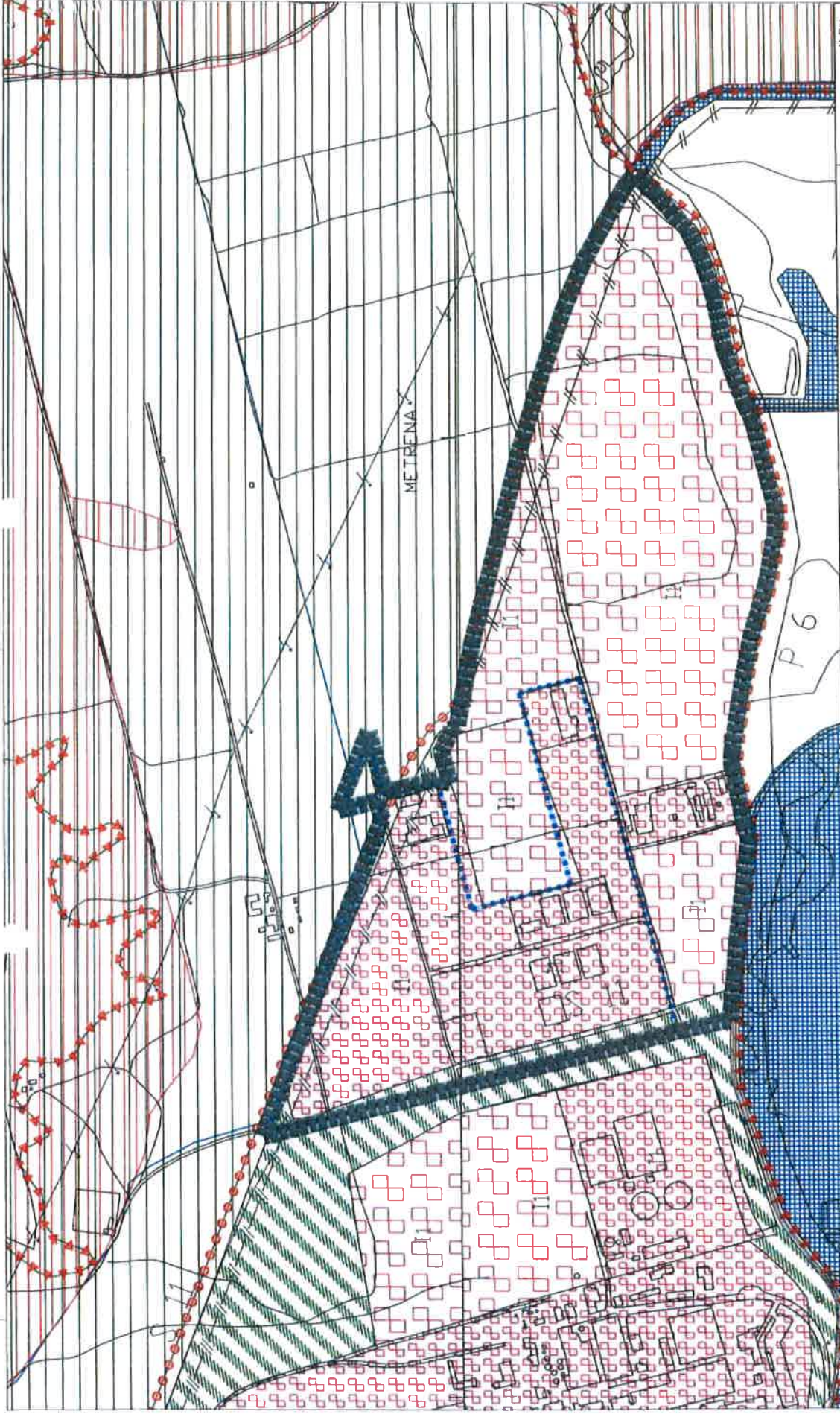
Deverão ser fornecidos ao Município de Setúbal três processos completos de cada fase de trabalho, em formato papel e digital.

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.

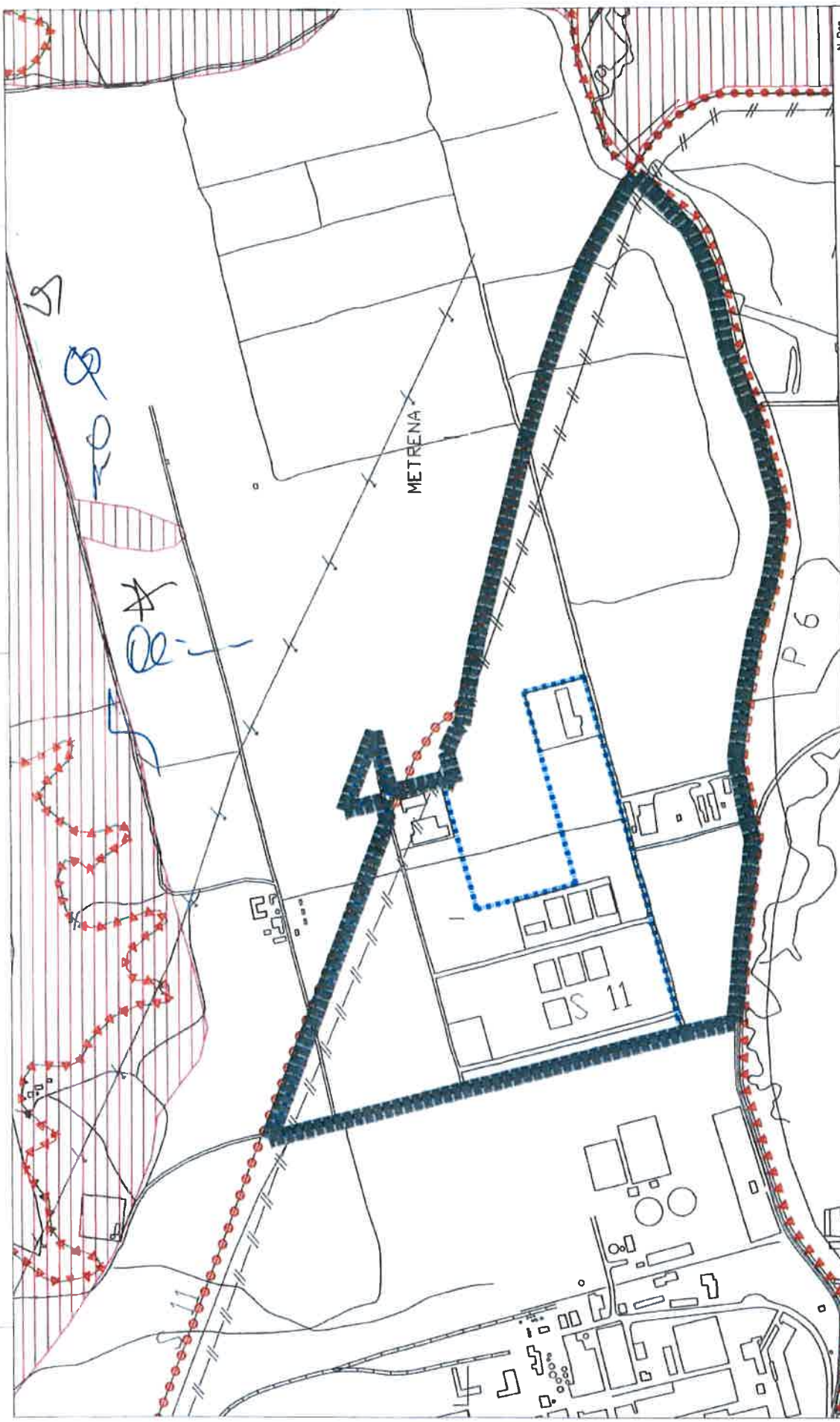
Câmara Municipal de Setúbal







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



		2017 Rubrica: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____		N.º Def. _____ N.º Arq. _____ Proc. N.º _____ Substitu. _____ Substituído por: _____ Escola: _____	
SETUBAL Município de Setúbal		2017 Rubrica: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____		N.º Def. _____ N.º Arq. _____ Proc. N.º _____ Substitu. _____ Substituído por: _____ Escola: _____	
Divisão de Planeamento Urbanístico Departamento de Urbanismo		2017 Rubrica: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____		N.º Def. _____ N.º Arq. _____ Proc. N.º _____ Substitu. _____ Substituído por: _____ Escola: _____	
Limites do Plano de Pormenor de Mitrrena Nascente		2017 Rubrica: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____		N.º Def. _____ N.º Arq. _____ Proc. N.º _____ Substitu. _____ Substituído por: _____ Escola: _____	
Limites do Parque Industrial da Mitrrena		2017 Rubrica: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____		N.º Def. _____ N.º Arq. _____ Proc. N.º _____ Substitu. _____ Substituído por: _____ Escola: _____	
Área Industrial Existente I1		2017 Rubrica: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____		N.º Def. _____ N.º Arq. _____ Proc. N.º _____ Substitu. _____ Substituído por: _____ Escola: _____	
Área Industrial Proposta I1		2017 Rubrica: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____		N.º Def. _____ N.º Arq. _____ Proc. N.º _____ Substitu. _____ Substituído por: _____ Escola: _____	
Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento		2017 Rubrica: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____ Assinatura: _____		N.º Def. _____ N.º Arq. _____ Proc. N.º _____ Substitu. _____ Substituído por: _____ Escola: _____	

1/7500



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

SETUBAL
Município de Setúbal

2017

Tec.	Carla	Rubrica
Arg. Pais.	João	Carla
Arg.	João	João
Tec.		

DIPU

DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO
Departamento de Urbanismo

Obra: Plano de Pormenor de Mitrena Nascente

Fase do Proj.:
Termos de referência - Planta de Condicionantes

Desenho: _____

N. Agr. E

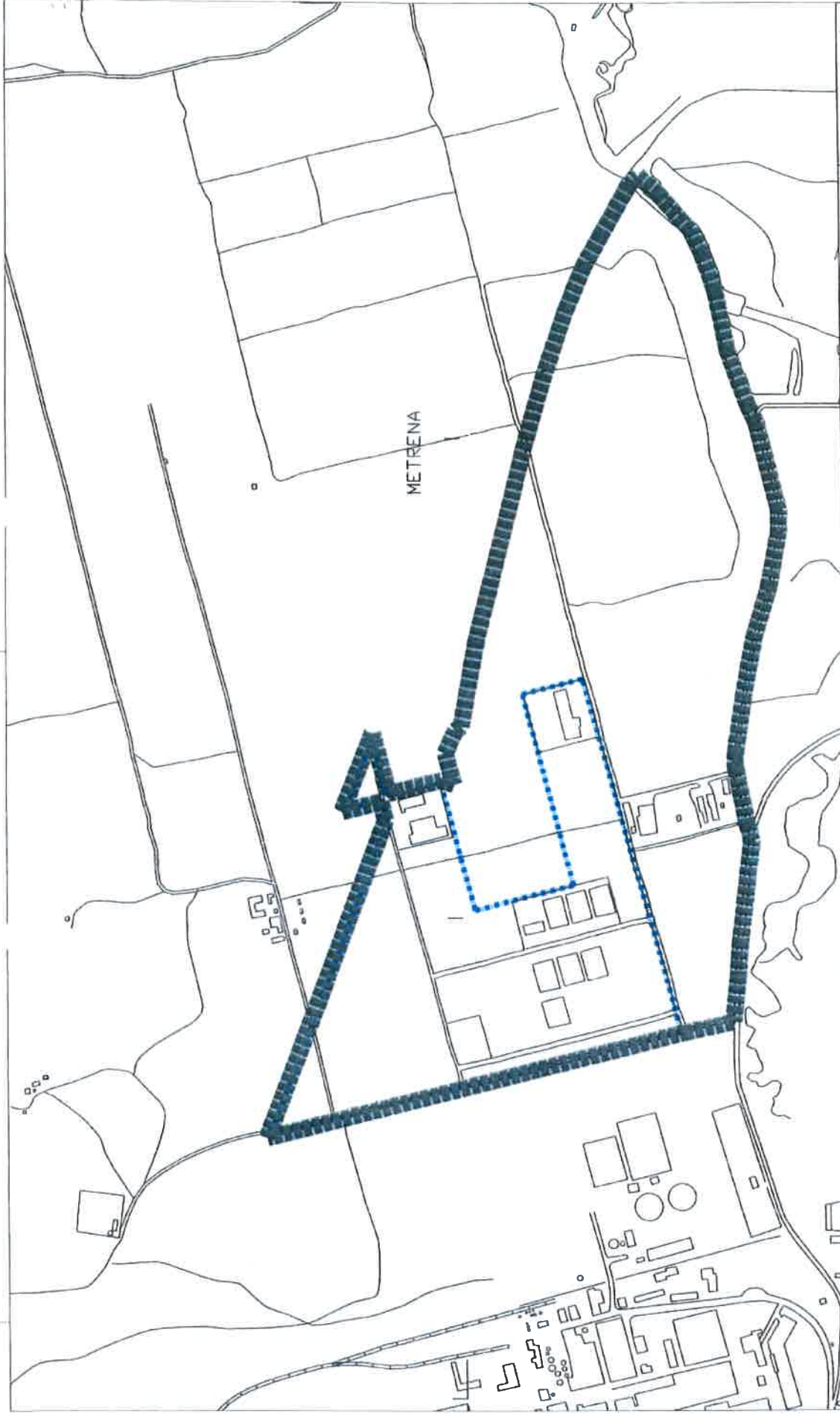
Proc. N.

Subsetal

Substituído por

N. Des.

Escala: **1/7500**



SETUBAL
Sociedade de Habitação

2017

Tec.	Data	Rubrica
Arq. Esc.	2017/07	Carla Costa
Arq.	2017/07	José Luis Barros
Téc.		

DIPU

DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO
Departamento de Urbanismo

Data: Plano de Pormenor de Mirreña Nascente

Fase do Proj: Termos de referência - Planta de Condicionantes Reserva Agrícola Nacional

Destino:

Limites do Plano de Pormenor de Mirreña Nascente

Limites do Parque Industrial de Mirreña

Reserva Agrícola Nacional

N. Arq. E 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

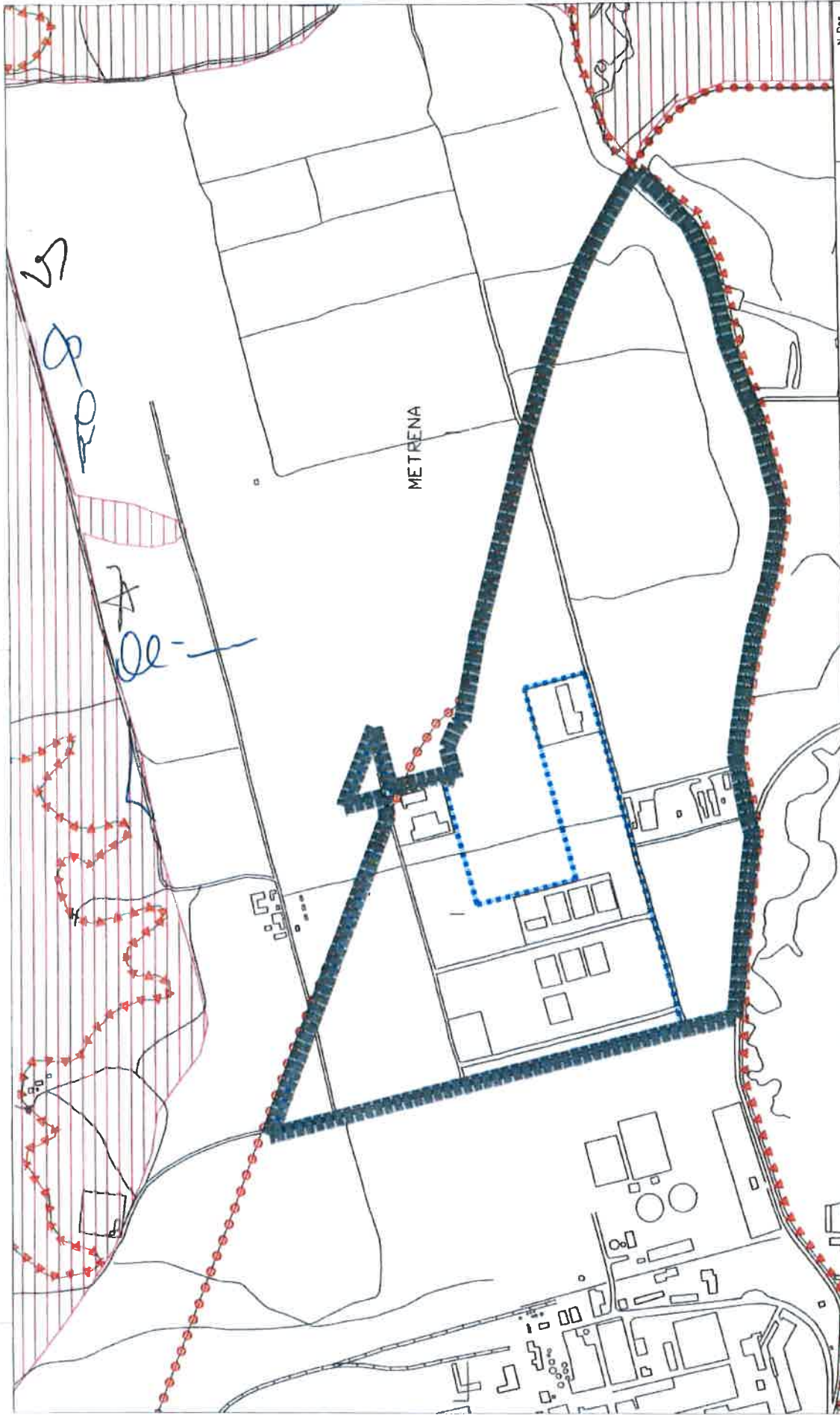
Proc. N. 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

Substitui

Substituído por

Escala: 1/7500

(Handwritten signature)



SETUBAL
Núcleo de Apoio à Indústria

2017

T. Loc.	Data	Rubrica
Ass. P.úb.		
Ass. P. Priv.		
Aut. P.úb.		
Aut. P. Priv.		
Terço		

DPU

DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO
Departamento de Urbanismo

Dica - Plano de Pormenor de Mitrena Nascente

Fase do Proj. **2017**

Termos de referência - Planta de Condicionantes
Reserva Ecológica Nacional

Discontinuidade

Legenda:

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

N. Arc. E

Proc. N

Subentri


Substituido por

N. Des.

1/7500

2017



		2017		DPU		DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO Departamento de Urbanismo		DPU		N.º Atq. E Proc. N. Substituído por		N.º Dos Substituído por	
Data Rua Alameda Av. Trav.		Rua Caixa Corresp. Jardim Bairro		2017		Obra - Plano de Pormenor de Mitra Nascente		Obra - Plano de Pormenor de Mitra Nascente		Escala 1/7500		1/7500	
Tec. Proj. Auto. Escala		Rua Caixa Corresp. Jardim Bairro		2017		Obra - Plano de Pormenor de Mitra Nascente		Obra - Plano de Pormenor de Mitra Nascente		Escala 1/7500		1/7500	
Tec. Proj. Auto. Escala		Rua Caixa Corresp. Jardim Bairro		2017		Obra - Plano de Pormenor de Mitra Nascente		Obra - Plano de Pormenor de Mitra Nascente		Escala 1/7500		1/7500	
Tec. Proj. Auto. Escala		Rua Caixa Corresp. Jardim Bairro		2017		Obra - Plano de Pormenor de Mitra Nascente		Obra - Plano de Pormenor de Mitra Nascente		Escala 1/7500		1/7500	