PLANO DIRETOR MUNICIPAL. 2ª ALTERAÇÃO
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



Setúbal
Câmara Municipal

2ª ALTERAÇÃO
PDM DE SETÚBAL

VERSÃO PARA APROVAÇÃO PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL. JUNHO 2026

ÍNDICE

PROCEDIMENTO DA DISCUSSÃO PÚBLICA 3
ENQUADRAMENTO 3
CRONOLOGIA 3
Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal 3
Alteração por Adaptação do PDMS 4
Participação Pública 4
Conferência Procedimental 4
Discussão Pública 5
Aprovação 6
DIVULGAÇÃO 6
Publicação 6
Comunicação social e Internet 6
Informação aos interessados 7
DOCUMENTOS DISPONÍVEIS E SUPORTE À PARTICIPAÇÃO 8
Documentos disponibilizados para consulta 8
Suporte à participação 9

PARTICIPAÇÕES NA DISCUSSÃO PÚBLICA 10
PARTICIPAÇÕES ESCRITAS APRESENTADAS 10
Metodologia 10
Proteção de dados dos participantes 10
Lista de participações registadas – Data/ Tipo de Participante/ Localização 11
SÍNTESE DAS QUESTÕES IDENTIFICADAS NAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS 13
Identificação dos principais temas e assuntos presentes nas participações 13
Enquadramento e contabilização das participações por tema identificado 14

ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS 16
SÍNTESE DO RESULTADO DA PONDERAÇÃO SOBRE AS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS 16
Processo de tomada de decisão – Alternativas disponíveis 16
Lista de participações registadas – Tema/ Síntese/ Decisão 16
SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES EFETUADAS AOS ELEMENTOS DO PLANO 20
Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública 20
Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT 21
Tabelas dos elementos objeto de alteração que constituem o Plano 21
Tabelas dos elementos objeto de alteração que acompanham o Plano 27
FICHAS DE PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS 29
Ficha Tipo de Ponderação da Participação 30
Fichas de Ponderação das Participações DP 01 a DP 31 31

PROCEDIMENTO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

ENQUADRAMENTO

O presente documento constitui o relatório da ponderação dos contributos apresentados no âmbito da Discussão Pública do procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal (adiante designado também por Plano, PDMS ou PDM de Setúbal), dando cumprimento ao disposto no Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação.

A Discussão Pública constitui a fase prevista no n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT, que sucede ao período de acompanhamento dos planos municipais, no caso concreto, da alteração do PDM de Setúbal realizada à luz do artigo 118.º do mesmo diploma legal. Segundo o disposto no n.º 2 do referido artigo 89.º, tratando-se de um plano diretor municipal, este período não pode ser inferior a 30 dias.

Assim, nos termos do RJIGT, foi estabelecido um período de discussão a decorrer durante 30 dias úteis, de 2 de fevereiro a 13 de março de 2026, ao longo do qual os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões.

Ainda de acordo com o artigo 89.º do RJIGT, no seu n.º 3, cabe à câmara municipal ponderar "(…) *as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares* (…)". Posteriormente, conforme o n.º 6 do mesmo artigo, a câmara municipal "(…) *divulga os resultados, designadamente, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elabora a versão final da proposta de plano para aprovação*."

CRONOLOGIA

Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal

A Câmara Municipal de Setúbal (CMS) deliberou, em 26 de março de 2025, encetar o procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal (Deliberação n.º 197/2025), publicado em Diário da República através do Aviso n.º 11297/2025/2, de 2 de maio. A alteração contemplava três domínios principais:

- Adaptação decorrente da entrada em vigor do Programa de Orla Costeira Espichel-Odeceixe (POC-EO);
- Adaptação decorrente da entrada em vigor do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações RH6 Sado e Mira (PGRI RH6 Sado e Mira);
- Introdução de outras alterações de natureza regulamentar e cartográfica.

Contudo, após a elaboração da Proposta n.º 56/2025/DURB/DIPU, que sustentou a referida deliberação, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

(CCDRLVT) sugeriu à CMS a autonomização do procedimento de alteração do PDM de Setúbal destinado à adaptação ao POC-EO e ao PGRI RH6 Sado e Mira, relativamente às restantes alterações regulamentares e cartográficas inicialmente previstas.

Alteração por Adaptação do PDMS

Nestes termos, foi aprovada em reunião camarária de 16 de abril a proposta n.º 63/2025/DURB/DIPU, de alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Setúbal ao POC-EO e ao PGRI RH6 Sado e Mira, através da Deliberação n.º 249/2025 da Câmara Municipal de Setúbal.

Foi ainda deliberado comunicar à Assembleia Municipal e, posteriormente, à CCDRLVT, a Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Setúbal. Após esta comunicação, a alteração foi publicada através do Aviso n.º 15696/2025/2, na 2.ª série do Diário da República, n.º 120, de 25 de junho de 2025, tendo os elementos aprovados sido remetidos para depósito através do sistema de submissão automática de instrumentos de gestão territorial da Direção-Geral do Território.

Participação Pública

Concluído o procedimento de Alteração ao PDMS por adaptação ao POC-EO e ao PGRI RH6 Sado e Mira, foi dada continuidade ao processo de alteração inicial, centrado apenas nas questões de alteração regulamentar e cartográfica. Assim, foi despoletado o período da Participação Pública, ao longo de 15 dias úteis, entre os dias 5 e 23 de maio de 2025, de acordo com o disposto no art.º 88.º do RJIGT, tendo sido devidamente ponderadas as sugestões e informações apresentadas nas 10 participações registadas, sobre questões a considerar neste âmbito, como demonstrado no respetivo relatório de ponderação, aprovado pela Deliberação da Câmara Municipal n.º 411/2025, de 18 de junho.

Conferência Procedimental

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT, articulado com o artigo 86.º do mesmo diploma, na sua atual redação, foi solicitada pela CMS a realização da Conferência Procedimental tendo, para tal, disponibilizado a proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal de Setúbal através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (processo PCGT ID 1251), para consulta e emissão de pareceres.

A Conferência Procedimental da Alteração do Plano Diretor Municipal de Setúbal realizou-se no dia 2 de setembro de 2025 nas instalações da CCDRLVT. Nesta reunião, presidida pela CCDRLVT, estiveram representadas, para além da CMS, a maioria das entidades consultadas, presencialmente ou através de videoconferência. Sem prejuízo das ausências assinaladas, todas as entidades representativas dos interesses a ponderar se pronunciaram em sede de Conferência Procedimental, através da emissão de parecer.

Discussão Pública

Assim, de acordo com o disposto no Aviso n.º 1417/2026/2, publicado em Diário da República, 2.ª Série, N.º 16, de 23-01-2026, foi deliberado iniciar o período de Discussão Pública relativa à Alteração do PDM de Setúbal, através da Deliberação n.º 179A/2025, dando cumprimento ao disposto no artigo 89.º em articulação com o artigo 119.º do RJIGT, na sua atual redação.

A proposta apresentada para consulta pública reflete os ajustes decorrentes da análise e ponderação aos contributos submetidos no âmbito da Participação Pública, bem como os resultantes dos pareceres emitidos pelas referidas entidades na Conferência Procedimental que se seguiu. O resultado da respetiva fase de acompanhamento do presente procedimento consta no Relatório de Fundamentação da Alteração ao PDMS, onde se encontram destacadas as seguintes matérias objeto de alteração:

- Revogação de Planos de Pormenor
  - Plano de Pormenor Quinta do Picão
  - Plano de Pormenor Sobre a Ocupação de Parcelas no Sítio denominado Estacal, em Brejos de Azeitão, Casas de Azeitão
  - Plano de Pormenor de Vale de Mulatas
- Alterações ao Dimensionamento da Rede Rodoviária e do Estacionamento
  - Alteração ao dimensionamento de faixas de rodagem
  - Introdução dos parâmetros de dimensionamento da dotação mínima de estacionamento
- Introdução de Novas Opções de Planeamento em Solo Urbano
  - Requalificação de categorias de uso do solo na zona do Xarraz decorrente do procedimento de ratificação
  - Requalificação de subcategorias de uso do solo decorrente da dinâmica urbanística em curso
- Alteração de Parâmetros Urbanísticos a Aplicar em Áreas Urbanas Consolidadas e a Consolidar
  - Eliminação do Índice de Utilização (Iu) em Áreas Urbanas Consolidadas (AUC)
  - Alteração dos parâmetros urbanísticos geométricos aplicáveis a Áreas Urbanas Consolidadas e a Consolidar
- Alterações Resultantes da Entrada em Vigor do Decreto-Lei 10/2024 de 8 de janeiro
- Alterações Resultantes dos Contributos Apresentados na Fase de Participação Pública
  - Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
    - ✓ Altura das fachadas
    - ✓ Estacionamento
    - ✓ Afastamentos laterais aos limites dos lotes em Espaços Urbanos de Baixa Densidade
    - ✓ Afastamentos laterais aos limites dos lotes em Espaços de Atividades Económicas
    - ✓ Zonas ameaçadas por cheias
  - Classificação e Qualificação do Solo
    - ✓ Pedido de requalificação do solo urbano

- Correções a Elementos relativos ao Sistema de Drenagem Pluvial
- Outras Correções Materiais

Aprovação

Por último, sistematizados os contributos recolhidos durante a consulta à população e fundamentadas as alterações introduzidas à proposta de Plano apresentada na fase anterior, neste relatório evidenciam-se igualmente as correções materiais efetuadas ao abrigo do artigo 122.º do RJIGT, decorrentes de situações identificadas entre o período da Discussão Pública e a data de elaboração do presente documento.

Em síntese, a versão final da alteração do PDMS incorpora os seguintes aspetos, desenvolvidos nos capítulos subsequentes:

- Alterações resultantes dos contributos apresentados durante a fase de Discussão Pública;
- Correções materiais efetuadas ao abrigo do artigo 122.º do RJIGT.

O presente relatório integra a proposta final de alteração do Plano a submeter à apreciação e deliberação da Câmara Municipal. Após a sua aprovação por este órgão, a proposta será remetida à Assembleia Municipal para apreciação e deliberação, nos termos legais aplicáveis, competindo-lhe a aprovação definitiva da alteração do Plano.

DIVULGAÇÃO

Publicação

Conforme referido anteriormente, a divulgação oficial da abertura do período de Discussão Pública da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal foi realizada a 23 de janeiro do ano corrente, através da publicação em Diário da República do Aviso n.º 1417/2026/2, bem como através da afixação de edital de idêntico teor nos Paços do Município e nas sedes das Juntas de Freguesia do Concelho de Setúbal.

Comunicação social e Internet

Complementarmente, foi efetuada a divulgação dessa fase através da comunicação social e do *site* oficial do Município de Setúbal na Internet.

Nestes suportes constaram informações essenciais à publicitação do procedimento, relacionadas com, nomeadamente, o período de discussão, a forma como os interessados poderiam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões e os locais onde se encontraria disponível a proposta para consulta.



10 O SETUBALENSE 26 de janeiro de 2026

Opinião

A política da divisão

Vivemos um novo paradigma na política portuguesa. Estão a emergir forças que preferem separar em vez de unir, que apelam à revolta e à divisão do povo. Mas até que ponto vale a pena provocar uma guerra civil ideológica?

Assistimos à tentativa de alguns partidos de nivelar todas as forças políticas, recorrendo ao discurso do "são todos iguais, mas nós somos diferentes". Essa retórica, que apenas alimenta a desconfiança e a fragmentação, tem servido para ganhar votos fáceis. Mas não será isto uma forma de desrespeito pelos portugueses?

O problema de Portugal é, em larga medida, histórico. É preciso nadar contra a corrente, investir no crescimento económico, modernizar o sistema educativo, controlar a imigração desregulada, criar infraestruturas que liguem o país de norte a sul e que combatam as assimetrias regionais. Tudo isto é essencial. Mas acima de tudo, é urgente unir o povo português.

Se fizermos uma análise séria, percebemos que os centros de decisão e de poder têm procurado implementar reformas e apresentar resultados. No entanto, esse esforço é constantemente deturpado por novas forças políticas que tentam ganhar relevância à custa da desinformação e do ruído. Haverá comportamento mais antiético do que este? Será isto servir a democracia?

Este é o momento de nos reencontrarmos enquanto povo. A maioria dos episódios decisivos da nossa história nasceram da união dos portugueses, da fundação do Reino à Proclamação da Independência, da Era dos Descobrimentos à Revolução dos Cravos. Sempre que nos unimos, crescemos. Nunca foi a divisão que fez "o mundo pular e avançar".

A democracia deve ser, antes de tudo, um serviço às necessidades do país e uma ponte entre o Estado e os cidadãos. Portugal precisa de menos muros ideológicos e de mais pontes de entendimento. Só assim continuaremos a ser uma nação capaz de escrever a sua história.

OPINIÃO
Guilherme Silva
Presidente da JSD Montijo e Deputado da Assembleia de Freguesia da União de Freguesias do Montijo e Afonsoeiro da Bancada do PSD

RÁDIO SINES
A RÁDIO DO LITORAL ALENTEJANO
95.9 FM
www.radiosines.com
geral@radiosines.com
telefone: 269 634 804

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

Aviso

Abertura do período de Discussão Pública da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal

Maria das Dores Marques Banheiro Meira, Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, torna público que a Câmara Municipal, na sua reunião ordinária de 17 de dezembro de 2025, deliberou dar início ao período de discussão pública relativa à alteração do Plano Diretor Municipal de Setúbal (Deliberação n.º 179A/2025), na sequência do Aviso n.º11297/2025/2 (Decisão de início de elaboração da alteração), publicado em Diário da República, n.º 84, 2.ª Série, de 2 de maio, nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º do RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio, na sua redação em vigor.

Também deliberou estabelecer o período de discussão pública de 30 dias úteis, a iniciar ao sexto dia útil após a publicação do presente aviso na 2.ª série do Diário da República, procedendo à respectiva divulgação através da comunicação social, plataforma colaborativa de gestão territorial, página de internet do Município de Setúbal, bem como a afixação de edital de idêntico teor nos Paços do Município e nas sedes das Juntas de Freguesia do Concelho de Setúbal.

Mais se informa que os interessados podem consultar os documentos da proposta na Divisão Técnico-Administrativa do Departamento de Urbanismo, Habitação, Mobilidade e Fiscalização, sita no Edifício Ciprestes, durante as horas normais de expediente. Todos os elementos estarão ainda disponíveis para consulta na página de internet do Município.

Os interessados poderão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões até ao final do referido período através de formulário disponível na referida página de internet, bem como através de impresso próprio disponibilizado no local acima referido para consulta. Para uma correta identificação e ponderação das questões apresentadas, no formulário devem constar os dados de identificação do interessado, devendo ser preferencialmente anexa ao mesmo, planta de localização devidamente assinalada.

05 de janeiro de 2026 – A Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, *Maria das Dores Marques Banheiro Meira*

SETUBAL

Publicidade Obrigatória
AVISOS • EDITAIS
JUSTIFICAÇÕES
DIREITOS DE PREFERÊNCIA
ESCRITURAS
NOTIFICAÇÕES JUDICIAIS
CONCURSOS PÚBLICOS
Com periodicidade diária e circulação em todos os concelhos do distrito, O SETUBALENSE é a melhor opção para a publicação do anúncio que precisa de publicar.
Contacte hoje para publicar já amanhã
Telefone 265 520 716 | geral@osetubalense.com
Alcácer do Sal • Alcochete • Almada • Barreiro
Grândola • Moita • Montijo • Palmela • Santiago do Cacém
Seixal • Sesimbra • Setúbal • Sines

Publicação do *Aviso de Abertura do período de Discussão Pública da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal* no jornal diário *O Setubalense*, de 26 de janeiro de 2026

Informação aos interessados

Também a 23 de janeiro, foram devidamente informados da abertura do referido período de consulta pública no âmbito do procedimento da Alteração do PDM de Setúbal, através de envio de e-mail aos interessados constituídos durante a anterior fase da Participação Pública, em cumprimento do disposto no Artigo 88.º do RJIGT.

DOCUMENTOS DISPONÍVEIS E SUPORTE À PARTICIPAÇÃO

Documentos disponibilizados para consulta

Os documentos que constituem e acompanham o Plano alterado, a Ata de Conferência Procedimental, o parecer final da CCDRLVT e demais pareceres emitidos, estiveram disponíveis para consulta em formato físico na Divisão Técnico-Administrativa do Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal (de acordo com as designações da anterior orgânica municipal), sita no Edifício Ciprestes, nas horas normais de expediente.

A consulta dos documentos pôde, igualmente, ser feita através da Internet, no *site* oficial da CMS.

Na tabela abaixo encontram-se identificados todos os documentos disponíveis para consulta no âmbito da fase de Discussão Pública da Alteração ao PDM de Setúbal.

Identificação dos documentos disponibilizados para consulta
ANEXO 1
Pareceres emitidos pelas entidades no âmbito da Conferência Procedimental
Ata de Conferência Procedimental
CCDRLVT | Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
ICNF | Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas
APA/ ARHALT | Agência Portuguesa do Ambiente/ Administração da Região Hidrográfica Alentejo
DGT | Direção-Geral do Território
E-REDES | Distribuição de Eletricidade, S.A.
APA/ ARHTO | Agência Portuguesa do Ambiente/ Administração da Região Hidrográfica Tejo e Oeste
ANEXO 2
Relatório de Fundamentação da Alteração ao PDMS
ANEXO 3
Regulamento (Alteração)
ANEXO 4
Peças Cartográficas (Alteração)
A8.3 Infraestruturas de Drenagem Águas Pluviais
C2.1 Classificação e Qualificação do Solo
C2.4 Estrutura Ecológica Municipal
C2.5 Estrutura Ecológica Municipal (síntese)
C2.6 Zonamento Acústico e Áreas de Conflito
Outros Elementos
Deliberação n.º 179A/2025 de 17 de dezembro de 2025

Suporte à participação

Consultados os elementos disponíveis, os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões até ao final do período definido para esse efeito, em formato digital, através de formulário disponibilizado no referido *site* da Internet e/ou através do envio para o endereço de correio eletrónico PDM@mun-setubal.pt, bem como em papel, através de envio postal e/ou através de entrega presencial nos serviços municipais.



Mensagem obtida após submissão com êxito da participação através do formulário digital disponibilizado no *site* oficial do Município de Setúbal

PARTICIPAÇÕES NA DISCUSSÃO PÚBLICA

PARTICIPAÇÕES ESCRITAS APRESENTADAS

Metodologia

Com base nas participações escritas entregues no decurso da fase de Discussão Pública da proposta de alteração do PDM de Setúbal, foram registadas 31 entradas principais, de acordo com a sistematização efetuada à informação recolhida.

Assim, a metodologia escolhida para o tratamento dos dados fornecidos consistiu no desenvolvimento de Fichas de Ponderação da Discussão Pública [DP] individualizadas, cujos conteúdos apresentados se detalharão mais adiante no presente relatório. Foram, então, elaboradas 33 DP, correspondentes às 31 participações contabilizadas, salientando-se que:

- alguns contributos entregues separadamente foram agregados num único processo, por se tratar do mesmo participante e as questões colocadas incidirem no mesmo local, designadamente as DP 21 (DP 21a e DP 21b) e DP 26 (DP 26a e DP 26b);
- um contributo, apesar de inserido num processo comum (DP 19), foi desagregado em 2 temas principais, permitindo uma melhor análise e ponderação das questões evidenciadas;
- o último contributo, com a designação DP 31, enviado a 14-03-2026, no dia seguinte ao fim do prazo estabelecido, foi considerado no presente procedimento, tendo em conta tratar-se de um período legal mínimo de 30 dias úteis, logo, passível de se alongar.

Não obstante as várias formas de submissão dos contributos, por vezes disponibilizados aos técnicos em datas não coincidentes com a data de entrega, a numeração atribuída corresponde rigorosamente à ordem de entrada cronologicamente ascendente.

Proteção de dados dos participantes

Em cumprimento do disposto no Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD), a abordagem adotada para o tratamento das informações recolhidas no âmbito da Discussão Pública do processo de alteração do PDM de Setúbal baseou-se na aplicação do princípio da minimização dos dados.

Assim, os dados pessoais solicitados no formulário corresponderam apenas aos estritamente necessários para o cumprimento das obrigações do Município, nomeadamente para assegurar o envio da resposta formal ao cidadão através do meio de contacto indicado na respetiva participação. Estes dados, e outros fornecidos voluntariamente pelo participante, não são divulgados publicamente.

O acesso à totalidade da informação disponibilizada pelos participantes está restrito à equipa técnica interna do Município diretamente envolvida no desenvolvimento do procedimento em causa. Importa ainda salientar que as disposições do RGPD relativas à proteção de dados pessoais se aplicam às pessoas singulares.

Para efeitos de identificação dos diferentes tipos de participantes na Discussão Pública do presente procedimento, foram definidas as seguintes categorias:

- Pessoas Singulares (Particulares) – Cidadãos que participaram a título individual, identificados através de mecanismos de pseudonimização (por exemplo, "participante", "requerente" ou designação equivalente);
- Pessoas Coletivas de Direito Privado – Entidades empresariais identificadas pela respetiva denominação social.

Lista de participações registadas – Data/ Tipo de Participante/ Localização

Na tabela seguinte encontram-se elencadas as Fichas de Ponderação DP, identificadas por numeração sequencial, incluindo os elementos essenciais à caracterização de cada contributo, designadamente a data de submissão, o tipo de participante (pessoa singular ou coletiva responsável pela participação) e a localização da área sobre a qual incide o assunto apresentado.

DESIG.	DATA	TIPO DE PARTICIPANTE	LOCALIZAÇÃO
DP 01	2026-02-04	Pessoa Singular	Quinta do Xarraz/ Setúbal (São Sebastião)
DP 02	2026-02-23	Pessoa Singular	Vila Nogueira de Azeitão/ UF de Azeitão (São Lourenço)
DP 03	2026-02-25	Pessoa Singular	Todo o Concelho
DP 04	2026-03-04	Pessoa Singular	Todo o Concelho
DP 05	2026-03-05	Pessoa Singular	Casais da Serra/ UF de Azeitão (São Lourenço)
DP 06	2026-03-11	Pessoa Singular	Centro Histórico da Cidade de Setúbal
DP 07	2026-03-11	Pessoa Singular	Vila Nogueira de Azeitão/ UF de Azeitão (São Lourenço)
DP 08	2026-03-12	Pessoa Coletiva (Construções Penedos & Filhas, Lda.)	Vale de Cerejeiras, Monte Belo/ Setúbal (São Sebastião)
DP 09	2026-03-12	Pessoa Singular	Brejos de Camarate/ UF de Azeitão (São Simão)
DP 10	2026-03-12	Pessoa Singular	Brejos de Camarate/

			UF de Azeitão (São Simão)
DP 11	2026-03-12	Pessoa Coletiva (Mir Veika, Lda.)	Herdade de Santas/ Setúbal (São Sebastião)
DP 12	2026-03-12	Pessoa Coletiva (Fundo Imoplanus)	Herdade da Mitrena/ Sado
DP 13	2026-03-13	Pessoa Coletiva (INSPIRAR – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado)	Frente Ribeirinha Poente/ UF de Setúbal (Nossa Senhora da Anunciada)
DP 14	2026-03-13	Pessoa Singular	Vale de Mulatas/ Setúbal (São Sebastião)
DP 15	2026-03-13	Pessoa Singular	Cidade de Setúbal
DP 16	2026-03-13	Pessoa Coletiva (Varandas Glamorosas Unipessoal, Lda.)	Frente Ribeirinha Nascente/ UF de Setúbal (São Julião)
DP 17	2026-03-13	Pessoa Singular	Casal de São Filipe/ UF de Setúbal (Nossa Senhora da Anunciada)
DP 18	2026-03-13	Pessoa Singular	Quinta do Xarraz/ Setúbal (São Sebastião)
DP 19	2026-03-13	Pessoa Coletiva (SAPEC Parques Industriais, S.A.)	Península da Mitrena/ Sado
DP 20	2026-03-13	Pessoa Singular	Todo o Concelho
DP 21 a	2026-03-13	Pessoa Coletiva (Specialdragon – Unipessoal, Lda.)	Frente Ribeirinha Nascente/ UF de Setúbal (São Julião)
DP 21 b	2026-03-13		Frente Ribeirinha Nascente/ UF de Setúbal (São Julião)
DP 22	2026-03-13	Pessoa Coletiva (Unstoppable Glamour, Lda.)	Entrada Norte da Cidade de Setúbal
DP 23	2026-03-13	Pessoa Singular	Quinta de Canes/ Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra
DP 24	2026-03-13	Pessoa Singular	Todo o Concelho

DP 25	2026-03-13	Pessoa Singular	Todo o Concelho
DP 26 a	2026-03-13	Pessoa Coletiva (Banco Comercial Português, S.A., representado por Sérvulo e Associados)	Vale da Rosa/ Setúbal (São Sebastião)
DP 26 b	2026-03-13		Vale da Rosa/ Setúbal (São Sebastião)
DP 27	2026-03-13	Pessoa Singular	Todo o Concelho
DP 28	2026-03-13	Pessoa Coletiva (Sociedade de Construções Santo e Filhos S.A.)	Todo o Concelho
DP 29	2026-03-13	Pessoa Coletiva (Prediseri Sociedade de Construções Lda.)	Todo o Concelho
DP 30	2026-03-13	Pessoa Coletiva (Évora & Simões, Sociedade de Construções, Lda.)	Vale de Mulatas/ Setúbal (São Sebastião)
DP 31*	2026-03-14	Pessoa Singular	Vale de Mulatas/ Setúbal (São Sebastião)

* Participação enviada fora do prazo

SÍNTESE DAS QUESTÕES IDENTIFICADAS NAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS

Apesar da metodologia adotada para a análise e ponderação das participações recebidas no âmbito da Discussão Pública da alteração do PDM de Setúbal, consistir numa apreciação individualizada por contributo, através da elaboração das referidas Fichas, de forma a garantir um procedimento homogéneo para todas as questões colocadas pelos interessados, estas foram agrupadas segundo a sua natureza comum.

Identificação dos principais temas e assuntos presentes nas participações

Assim, foram identificados 4 temas principais, presentes nos contributos analisados, designadamente, Classificação e Qualificação do Solo, Regulamento e Parâmetros Urbanísticos, Condicionantes e Outras Reclamações, Observações ou Sugestões, e elencados os assuntos que mais ocorreram em cada um deles, conforme o exposto no quadro seguinte.

NATUREZA/ TEMA DE PARTICIPAÇÃO
Classificação do Solo e Qualificação do Solo
O teor da participação centra-se em questões relacionadas com a classificação e a qualificação do solo atribuídas no PDM em vigor ou na proposta de alteração, dividida nas classes de solo urbano e rústico e respetivas categorias e subcategorias, consistindo os assuntos em: • Pedidos de requalificação do solo

- Pedido de correção de delimitação da classificação e qualificação do solo
- Pedido de reclassificação e requalificação do solo rústico

Regulamento e Parâmetros Urbanísticos

O teor da participação centra-se em questões relacionadas, de uma maneira geral, com o disposto no Regulamento do PDM em vigor ou da proposta de alteração, em específico, com os parâmetros urbanísticos definidos, consistindo os assuntos em:

- Propostas de alteração regulamentar
  - Altura da fachada
  - Cérceas das moradias
  - Dimensionamento do estacionamento
  - Regime de usos e edificabilidade aplicável aos Espaços Agrícolas de Produção
  - SUOPG 15.3 - Frente Ribeirinha Poente
  - SUOPG 15.4 - Frente Ribeirinha Nascente
  - SUOPG 16.11 – Xarraz
  - SUOPG 16.23 - Cidade do Conhecimento
  - SUOPG 16.24 - Cidade Desportiva
  - SUOPG 17.1 - Mitrena Nascente
  - Cedências
  - Linhas de água
- Pedido de constituição de 2 fogos em solo rústico sob regime especial de proteção

Condicionantes

O teor da participação centra-se em questões relacionadas com as condicionantes em presença no território do Concelho de Setúbal, delimitadas no PDM em vigor ou na proposta de alteração, consistindo os assuntos em:

- Pedido de alteração da delimitação das Zonas Ameaçadas por Cheias
- Reavaliação das classificações de perigosidade de incêndio e de perigo de erosão hídrica
- Pedido de correção de delimitação de condicionantes

Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

O teor da participação centra-se em questões de natureza diversa, não enquadráveis nos temas anteriormente definidos, consistindo os assuntos em:

- Sugestão de elaboração de plano de pormenor
- Aumento da densidade construtiva
- Pedido de alteração regulamentar ao PUENCS

Enquadramento e contabilização das participações por tema identificado

Identificadas as matérias que mais interessaram aos participantes, no quadro seguinte é apresentado o enquadramento das participações nos respetivos temas e efetuada a sua contabilização.

TEMA	DP ENQUADRADAS POR TEMA	N.º DP	% DP
Classificação e Qualificação do Solo	DP 01, DP 07, DP 08, DP 09, DP 10, DP 14, DP 19, DP 23, DP 30 e DP 31*	10	29,41 %
Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	DP 03, DP 04, DP 05, DP 06, DP 11, DP 12, DP 13, DP 16, DP 18, DP 20, DP 21 a, DP 21 b, DP 24, DP 25, DP 26 a, DP 26 b, DP 27, DP 28 e DP 29	19	55,88 %
Condicionantes	DP 15, DP 17 e DP 19	3	8,82 %
Outras Reclamações, Observações ou Sugestões	DP 02 e DP 22	2	5,88 %

Assim, da observação do quadro, verifica-se a incidência do tema Regulamento e Parâmetros Urbanísticos em mais de metade das participações registadas, com quase 56 %. Segue-se a Classificação e Qualificação do Solo, cuja alusão ocorre em cerca de 30 % dos contributos. As referências às questões relacionadas com as Condicionantes e com Outras Reclamações, Observações ou Sugestões ocorrem em menos de 15 % das participações, encontradas em quantidade mais residual, respetivamente, abaixo dos 9 % e dos 6 % do total das participações contabilizadas.

ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS

SÍNTESE DO RESULTADO DA PONDERAÇÃO SOBRE AS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS

Ponderadas as implicações que cada uma das reclamações, observações ou sugestões apresentadas teria na proposta de alteração do PDMS, procedeu-se ao processo de tomada de decisão, selecionando-se para cada participação, uma ou mais de entre as 5 alternativas estipuladas, de acordo com o exposto no quadro seguinte:

Processo de tomada de decisão – Alternativas disponíveis

DECISÃO	DEFINIÇÃO E RESULTADO NA REVISÃO DO PDM
Favorável	Quando as reclamações, observações ou sugestões apresentadas nas participações em apreço se consideraram na totalidade, dando origem a alterações aos elementos do Plano.
Parcialmente favorável	Quando as reclamações, observações ou sugestões apresentadas nas participações em apreço se consideraram parcialmente, dando origem a alterações aos elementos do Plano.
Desfavorável	Quando as reclamações, observações ou sugestões apresentadas nas participações em apreço não foram consideradas, não resultando qualquer alteração aos elementos do Plano.
Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Quando as reclamações, observações ou sugestões apresentadas nas participações em apreço já se encontravam previstas na proposta de alteração ao PDMS, não resultando qualquer alteração aos elementos do Plano.
Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS	Quando as reclamações, observações ou sugestões apresentadas nas participações em apreço não se encontravam enquadradas no âmbito da proposta de alteração ao PDM, não resultando qualquer alteração aos elementos do Plano.

Lista de participações registadas – Tema/ Síntese/ Decisão

Na tabela seguinte, encontram-se, assim, elencadas as DP por designação numérica, com os resultados da análise e ponderação efetuadas a cada uma das participações apresentadas, nomeadamente, a identificação dos principais temas e assuntos presentes e a respetiva decisão tomada pela CMS.

DESIG.	TEMA	SÍNTESE	DECISÃO
DP 01	Classificação e Qualificação do Solo	Pedido de requalificação do solo urbano	Desfavorável
DP 02	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões	Sugestão de elaboração de plano de pormenor e Aumento da densidade construtiva	Desfavorável
DP 03	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ Altura da fachada e Dimensionamento do estacionamento EC.c	Parcialmente favorável
DP 04	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ Altura da fachada	Desfavorável
DP 05	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Pedido de constituição de 2 fogos em solo rústico sob regime especial de proteção	Desfavorável
DP 06	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ Altura da fachada	Desfavorável
DP 07	Classificação e Qualificação do Solo	Pedido de correção de delimitação da classificação e qualificação do solo	Desfavorável
DP 08	Classificação e Qualificação do Solo	Pedido de requalificação do solo urbano	Desfavorável
DP 09	Classificação e Qualificação do Solo	Pedido de requalificação do solo rústico	Desfavorável Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS
DP 10	Classificação e Qualificação do Solo	Pedido de requalificação do solo rústico	Desfavorável
DP 11	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ Regime de usos e edificabilidade aplicável aos Espaços Agrícolas de Produção	Desfavorável Previsto na proposta de alteração ao PDMS
DP 12	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 17.1 - Mitrena Nascente	Parcialmente favorável
DP 13	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 15.3 - Frente Ribeirinha Poente	Parcialmente favorável Previsto na proposta de alteração ao PDMS
DP 14			Desfavorável

	Classificação e Qualificação do Solo	Pedido de reclassificação e requalificação do solo rústico	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS
DP 15	Condicionantes	Pedido de alteração da delimitação das Zonas Ameaçadas por Cheias	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS
DP 16	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 15.4 - Frente Ribeirinha Nascente	Parcialmente favorável Previsto na proposta de alteração ao PDMS
DP 17	Condicionantes	Reavaliação das classificações de perigosidade de incêndio e de perigo de erosão hídrica	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS
DP 18	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 16.11 - Xarraz	Desfavorável
DP 19	Classificação e Qualificação do Solo Condicionantes	Pedido de correção de delimitação da classificação e qualificação do solo e condicionantes	Parcialmente favorável
DP 20	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ Dimensionamento do estacionamento	Previsto na proposta de alteração ao PDMS
DP 21 a	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 15.4 - Frente Ribeirinha Nascente	Parcialmente favorável Previsto na proposta de alteração ao PDMS
DP 21 b	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 15.4 - Frente Ribeirinha Nascente	Parcialmente favorável Previsto na proposta de alteração ao PDMS
DP 22	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões	Pedido de alteração regulamentar ao PUENCS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS
DP 23	Classificação e Qualificação do Solo	Pedido de correção de delimitação da classificação e qualificação do solo	Desfavorável
DP 24	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/	Parcialmente favorável

		Dimensionamento do estacionamento e Cérceas das moradias	Previsto na proposta de alteração ao PDMS
DP 25	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ Dimensionamento do estacionamento em áreas consolidadas	Previsto na proposta de alteração ao PDMS
DP 26 a	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 16.23 - Cidade do Conhecimento, Cedências e Linhas de água	Parcialmente favorável
DP 26 b	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 16.24 - Cidade Desportiva, Cedências e Linhas de água	Parcialmente favorável
DP 27	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ Dimensionamento do estacionamento, Altura da fachada e Cérceas das moradias	Parcialmente favorável Previsto na proposta de alteração ao PDMS
DP 28	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ Dimensionamento do estacionamento	Parcialmente favorável Previsto na proposta de alteração ao PDMS
DP 29	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos	Proposta de alteração regulamentar/ Dimensionamento do estacionamento	Parcialmente favorável Previsto na proposta de alteração ao PDMS
DP 30	Classificação e Qualificação do Solo	Pedido de reclassificação e requalificação do solo rústico	Desfavorável Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS
DP 31*	Classificação e Qualificação do Solo	Pedido de reclassificação e requalificação do solo rústico	Desfavorável

* Participação enviada fora do prazo

SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES EFETUADAS AOS ELEMENTOS DO PLANO

As tabelas apresentadas nas páginas seguintes sistematizam e descrevem as alterações decorrentes dos resultados apurados na fase de Discussão Pública, identificando, para cada elemento alterado, qual dos fundamentos abaixo enunciados sustenta a respetiva alteração.

Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública

Dos contributos apresentados no âmbito das 31 participações principais analisadas, 13 foram considerados parcialmente favoráveis, dando origem a alterações adicionais aos elementos do PDMS, incidindo sobre matérias de natureza regulamentar e cartográfica.

No âmbito regulamentar, destacam-se as seguintes disposições objeto de alteração:

- Art.º 143.º – Dimensionamento do estacionamento/ Art.º 143.º-A – Estudos complementares à dotação do estacionamento;
- ANEXO 5:

– SUOPG 16.21 – Frente Sado;

– SUOPG 16.22 – Setúbal Nascente;

– SUOPG 16.23 – Cidade do Conhecimento;

– SUOPG 16.24 – Cidade Desportiva;

– SUOPG 16.26 – Brejos de Canes;

– SUOPG 17.1 – Mitrena Nascente.

Relativamente à cartografia temática integrante do Plano, foram efetuadas correções nos seguintes elementos:

- Planta de Ordenamento C2.1 - Classificação e Qualificação do Solo;
- Planta de Condicionantes C3.6 - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública – Infraestruturas e Indústrias;
- Planta de Fundamentação do Solo Urbano A6;
- Plantas de Equipamentos e Infraestruturas:

– A8.3 - Infraestruturas de Drenagem de Água Pluvial;

– A8.4 - Infraestruturas Viárias;

– A8.5 - Outras Infraestruturas.

Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT

Conforme exposto no *Relatório de Fundamentação da Alteração ao PDMS*, datado de dezembro de 2025, foram identificados oito temas que sustentaram as alterações introduzidas nos diversos elementos que integram do Plano, incluindo as correções materiais.

Neste contexto, foram efetuados os ajustamentos necessários ao Regulamento do Plano para correção de erros materiais e omissões patentes e manifestas, bem como de lapsos gramaticais, ortográficos e de natureza análoga, nos termos do disposto no artigo 122.º, n.º 1, alíneas b) e d), do RJIGT.

Tendo sido identificadas, entre o período de Discussão Pública e a data de elaboração do presente relatório, outras situações suscetíveis de correção, procedeu-se à introdução de correções adicionais de natureza regulamentar na proposta de Plano apresentada na fase anterior.

Do mesmo modo, evidenciam-se neste documento as correções cartográficas efetuadas ao abrigo do mesmo enquadramento legal nos seguintes elementos:

- Plantas de Ordenamento:
  - C2.1 - Classificação e Qualificação do Solo;
  - C2.4 - Estrutura Ecológica Municipal;
  - C2.5 - Estrutura Ecológica Municipal – Síntese;
  - C2.6 - Zonamento Acústico e Áreas de Conflito.
- Planta de Condicionantes C3.6 - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública – Infraestruturas e Indústrias;
- Planta de Fundamentação do Solo Urbano A6;
- Plantas de Equipamentos e Infraestruturas:
  - A8.3 - Infraestruturas de Drenagem de Água Pluvial;
  - A8.4 - Infraestruturas Viárias;
  - A8.5 - Outras Infraestruturas.

Tabelas dos elementos objeto de alteração que constituem o Plano

REGULAMENTO	C1
Descrição	**Fundamento**
Art.º 4.º - Articulação com Programas e Planos territoriais	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Correção de lapso nas designações constantes das alíneas d) e do n.º 1, correspondentes, respetivamente, ao Plano de Gestão da Região Hidrográfica	

do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A) e ao Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Sado e Mira (RH6).	
Art.º 10.º - Regime aplicável à estrutura ecológica municipal • Correção de lapso do n.º 1, através da substituição da expressão "servidões e restrições de utilidade pública" por "servidões administrativas e restrições de utilidade pública".	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Art.º 15.º - "Tsunami", cheias e inundações • Correção da redação da alínea g) do n.º 2, através da eliminação do fim do parágrafo: "(…) com exceção de situação em que se demonstre a inexistência de soluções alternativas e nesse caso não sendo admitida ocupação abaixo da cota de máxima cheia conhecida para o local."	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Art.º 71.º-A - Regimes de proteção e salvaguarda • Correção da formatação das alíneas e subalíneas que compõem o articulado.	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Artigo 111.º - Regime de usos e edificabilidade • Correção da alínea b) do n.º 6 através da substituição do conceito de moda pelo de média para o apuramento da altura das edificações.	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Art.º 120.º - Edificabilidade nos Espaços Centrais Consolidados e Espaços Centrais a Consolidar • Correção de omissão no n.º 4, introduzindo no fim do parágrafo "(…), para os Espaços Centrais a Consolidar." • Correção do n.º 5, retirando a referência à tipologia de habitação unifamiliar.	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Artigo 122.º - Usos • Clarificação do n.º 3, alterando a redação "(…) devem ser admitidos (…)" para "(…) são admitidos (…)".	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Art.º 123.º - Regime de edificabilidade • Correção do n.º 11, retirando a referência às subcategorias de qualificação do solo Espaços Habitacionais a Consolidar Tipo I e Tipo II.	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Art.º 126.º - Regime de edificabilidade • Correção do n.º 5, incluindo a construção de espaços exteriores cobertos à possibilidade de majoração da área de construção permitida através da aplicação do Iu.	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Art.º 129.º - Regime de edificabilidade • Correção da redação da alínea b) do n.º 4, substituindo a referência a "(…) usos a licenciar (…) por "(…) usos previstos (…)".	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Art.º 143.º - Dimensionamento do estacionamento	

• Introdução de nova redação do articulado relativamente à proposta anterior, incluindo a reformulação do quadro com os parâmetros de dimensionamento da dotação mínima de estacionamento a considerar em operações urbanísticas e do teor dos números em presença.	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 13, DP 16, DP 21 a, DP 21 b, DP 24, DP 27, DP 28 e DP 29)
Art.º 143.º-A - Estudos complementares à dotação do estacionamento	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 13, DP 16, DP 21 a, DP 21 b, DP 24, DP 27, DP 28 e DP 29)
• Aditamento de novo artigo complementar ao artigo 143.º, relacionado com a obrigatoriedade de apresentação de Estudo de Tráfego, Circulação, Transportes e Estacionamento e situações que podem levar à sua exigência.	
Art.º 157.º - Cedências para Espaços Verdes, Equipamentos de Utilização Coletiva e Habitação Pública, de Custos Controlados ou para Arrendamento Acessível	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Correção do n.º 1, através da alteração da expressão "domínio público municipal" para "domínio municipal".	
Art.º 164.º - Cartografia oficial	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Introdução na redação do artigo da expressão "(…) do presente regulamento (…)".	
ANEXO 5 - SUOPG 1.1 – Brejos Clérigos	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Clarificação da referência ao A1. Relatório que acompanha a Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal através da introdução da expressão "(…) do Plano (…)" após a menção a este elemento.	
ANEXO 5 - UOPG 2 – Picão/ Área Nascente	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Correção de omissão na redação, através da introdução da referência ao alvará de loteamento n.º 16/97.	
ANEXO 5 - SUOPG 15.3 – Frente Ribeirinha Poente	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Clarificação da referência ao A1. Relatório que acompanha a Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal através da introdução da expressão "(…) do Plano (…)" após a menção a este elemento. • Introdução na redação do parâmetro urbanístico de alturas máximas da fachada excecionais, conforme definido no Esquema Estruturante de Ordenamento para esta SUOPG apresentado no Relatório do Plano.	
ANEXO 5 - SUOPG 15.4 – Frente Ribeirinha Nascente	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Clarificação da referência ao A1. Relatório que acompanha a Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal através da introdução da expressão "(…) do Plano (…)" após a menção a este elemento.	
ANEXO 5 - SUOPG 16.8 – Parque Urbano da Várzea	

• Colmatação de omissão, através da introdução da referência ao Esquema Estruturante de Ordenamento constante do Relatório que acompanha o PDMS.	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
ANEXO 5 - SUOPG 16.9 – Envolvente do Parque Urbano da Várzea	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Colmatação de omissão, através da introdução da referência ao Esquema Estruturante de Ordenamento constante do Relatório que acompanha o PDMS.	
ANEXO 5 - SUOPG 16.10 – Azeda/ Vale de Mulatas	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Correção de lapso na alínea d), através da correção da referência numérica da SUOPG 16.11 – Xarraz., de acordo com as alterações propostas ao Regulamento do Plano identificadas no Relatório de Fundamentação da Alteração ao PDMS.	
ANEXO 5 - SUOPG 16.11 – Xarraz	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Correção de lapso na alínea a), através da reformulação do texto, refletindo as alterações das opções de planeamento relativas à requalificação do solo da área anteriormente inserida em Espaços de Atividades Económicas - Espaços de Terciário a Consolidar para Espaços Habitacionais – Espaços Habitacionais a Consolidar – Tipo II, de acordo com as alterações propostas ao Regulamento do Plano identificadas no Relatório de Fundamentação da Alteração ao PDMS.	
ANEXO 5 - SUOPG 16.12 – Parque Urbano Florestal do Xarraz	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Alteração da alínea a) através da correção da referência numérica da SUOPG 16.11 – Xarraz, de acordo com as alterações propostas ao Regulamento do Plano identificadas no Relatório de Fundamentação da Alteração ao PDMS.	
ANEXO 5 - SUOPG 16.14 – Monte Belo	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Clarificação da referência ao A1. Relatório que acompanha a Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal através da introdução da expressão "(…) do Plano (…)" após a menção a este elemento.	
ANEXO 5 - SUOPG 16.17 – Bairro Dias, Moinho do Frade e Monarquina	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
• Clarificação da referência ao A1. Relatório que acompanha a Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal através da introdução da expressão "(…) do Plano (…)" após a menção a este elemento.	
ANEXO 5 - SUOPG 16.21 – Frente Sado	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 03)
• Introdução do parâmetro urbanístico de alturas máxima da fachada excecional de 14 metros, na sequência da alteração introduzida na SUOPG 16.22 – Setúbal Nascente.	
ANEXO 5 - SUOPG 16.22 – Setúbal Nascente	

• Introdução do parâmetro urbanístico de alturas máximas da fachada excecionais para a frente ribeirinha ao longo da Estrada da Graça (14 metros) e para a Avenida Belo Horizonte (18 metros).	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 03)
ANEXO 5 - SUOPG 16.23 – Cidade do Conhecimento • Introdução de exceção à concretização da SUOPG através das tipologias de execução elencadas, nos artigos matriciais descritos que poderão ser concretizados através de operações urbanísticas.	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 26 a)
ANEXO 5 - SUOPG 16.24 – Cidade Desportiva • Introdução de exceção à concretização da SUOPG através das tipologias de execução elencadas, na área de intervenção correspondente ao PIP 13/20 que poderá ser concretizada através de operações urbanísticas.	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 26 b)
ANEXO 5 - SUOPG 16.26 – Brejos de Canes • Introdução da alínea b), referente à necessidade de articulação funcional com as SUOPG 16.23 – Cidade do Conhecimento e 16.24 – Cidade Desportiva.	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 26 a e DP 26 b)
ANEXO 5 - UOPG 17 – Mitrena • Correção ortográfica na alínea m), substituindo a palavra “governância” por “governança”.	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
ANEXO 5 - SUOPG 17.1 – Mitrena Nascente • Introdução de unidades de execução no conjunto das tipologias de execução previstas para a concretização desta SUOPG.	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 12)

PLANTA DE ORDENAMENTO	**C2**
Classificação e Qualificação do Solo	**C2.1**
Descrição	**Fundamento**
• Eliminação de geometria correspondente à rede ferroviária prevista, inserida no campo *Rede ferroviária.*	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 19)
• Alteração da legenda da cartografia de base com correção da simbologia dos elementos da *Infraestrutura de transporte de energia elétrica*. • Atualização do rótulo da planta (data, logotipo do PDMS, logotipo do Município de Setúbal). • Introdução do campo *Porto Marítimo* na legenda, constante na planta.	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT

• Alteração da simbologia do campo *Infraestruturas The Navigator Company - (1,6m ao eixo)*, na planta e na legenda. • Simplificação da legenda da *Classificação e Qualificação do Solo*.	
Estrutura Ecológica Municipal	**C2.4**
Descrição	**Fundamento**
• Alteração da legenda da cartografia de base com correção da simbologia dos elementos da *Infraestrutura de transporte de energia elétrica*. • Atualização do rótulo da planta (data, logotipo do PDMS, logotipo do Município de Setúbal).	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Estrutura Ecológica Municipal - Síntese	**C2.5**
Descrição	**Fundamento**
• Alteração da legenda da cartografia de base com correção da simbologia dos elementos da *Infraestrutura de transporte de energia elétrica*. • Atualização do rótulo da planta (data, logotipo do PDMS, logotipo do Município de Setúbal). • Introdução do campo *Estrutura Urbana Municipal* na legenda, elemento linha constante na planta.	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Zonamento Acústico e Áreas de Conflito	**C2.6**
Descrição	**Fundamento**
• Alteração da legenda da cartografia de base com correção da simbologia dos elementos da *Infraestrutura de transporte de energia elétrica*. • Atualização do rótulo da planta (data, logotipo do PDMS, logotipo do Município de Setúbal).	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
PLANTA DE CONDICIONANTES	**C3**
Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública – Infraestruturas e Indústrias	**C3.6**
Descrição	**Fundamento**
• Eliminação de geometria correspondente à rede elétrica, inserida no campo *Infraestrutura de transporte de energia eléctrica (média, alta e muito alta tensão)*.	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 19)
• Alteração da legenda da cartografia de base com correção da simbologia dos elementos da *Infraestrutura de transporte de energia elétrica*. • Atualização do rótulo da planta (data, logotipo do PDMS, logotipo do Município de Setúbal).	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT

Tabelas dos elementos objeto de alteração que acompanham o Plano

PLANTA DE FUNDAMENTAÇÃO DO SOLO URBANO	A6
Descrição	**Fundamento**
• Eliminação de geometria correspondente à rede elétrica, inserida no campo *Linhas de Média Tensão*. • Eliminação de geometria correspondente à rede ferroviária prevista, inserida no campo *Infraestruturas Ferroviárias Propostas*.	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 19)
• Alteração da legenda da cartografia de base com correção da simbologia dos elementos da *Infraestrutura de transporte de energia elétrica*. • Atualização do rótulo da planta (data, logotipo do PDMS, logotipo do Município de Setúbal).	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT

PLANTA DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS	A8
Infraestruturas de Drenagem de Água Pluvial	**A8.3**
Descrição	**Fundamento**
• Alteração da legenda da cartografia de base com correção da simbologia dos elementos da *Infraestrutura de transporte de energia elétrica*. • Atualização do rótulo da planta (data, logotipo do PDMS, logotipo do Município de Setúbal). • Correção da simbologia na planta dos campos *Principais linhas de água (leito canalizado)* e *Outros cursos de água (leito canalizado).*	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Infraestruturas Viárias	**A8.4**
Descrição	**Fundamento**
• Eliminação de geometria correspondente à rede ferroviária prevista, inserida no campo *Rede ferroviária proposta*.	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 19)
• Alteração da legenda da cartografia de base com correção da simbologia dos elementos da *Infraestrutura de transporte de energia elétrica*. • Atualização do rótulo da planta (data, logotipo do PDMS, logotipo do Município de Setúbal).	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT
Outras Infraestruturas	**A8.5**
Descrição	**Fundamento**
• Eliminação de geometria correspondente à rede elétrica: *Linha de Média Tensão*.	Alterações resultantes dos contributos apresentados na fase de Discussão Pública (DP 19)

• Alteração da legenda da cartografia de base com correção da simbologia dos elementos da *Infraestrutura de transporte de energia elétrica*. • Atualização do rótulo da planta (data, logotipo do PDMS, logotipo do Município de Setúbal).	Correções materiais efetuadas ao abrigo do Artigo 122.º do RJIGT

FICHAS DE PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS

Na página seguinte apresenta-se a Ficha Tipo de Ponderação da Participação, com a indicação dos conteúdos a inserir nos vários campos de preenchimento.

Ficha Tipo de Ponderação da Participação

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
AAAA-MM-DD	**Sim (n.º de documentos) ou Não**	**DP 00**

Participação	
Localização	
Identificação do sítio/ freguesia ou zona de incidência da participação	
Tema	
X	Classificação e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
X	Condicionantes
X	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Assunto	
Síntese das principais questões colocadas na participação submetida	

Análise e Ponderação
Enquadramento
Quando aplicável, imagens com a localização da área em causa na participação submetida, sobreposta às plantas do PDM, em vigor ou na versão da proposta de alteração ao Plano, e/ ou outros elementos gráficos com relevância para a apreciação do assunto exposto
Resposta
Síntese da análise e ponderação do assunto exposto e fundamentação da decisão da CMS

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
• Designação dos documentos do PDM a alterar, quando aplicável	– Indicação das alterações a efetuar, quando aplicável

Fichas de Ponderação das Participações DP 01 a DP 31

Em seguida, apresentam-se em anexo as 33 Fichas de Ponderação, elaboradas no âmbito da ponderação das correspondentes 31 principais entradas de documentos recebidos ao longo do período da Discussão Pública do procedimento de alteração ao PDM de Setúbal.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-02-04	**Não**	**DP 01**

Participação

Localização

Quinta do Xarraz/ UF de Setúbal (São Sebastião)

Tema

X Classificação do Solo e Qualificação do Solo

Regulamento e Parâmetros Urbanísticos

Condicionantes

Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

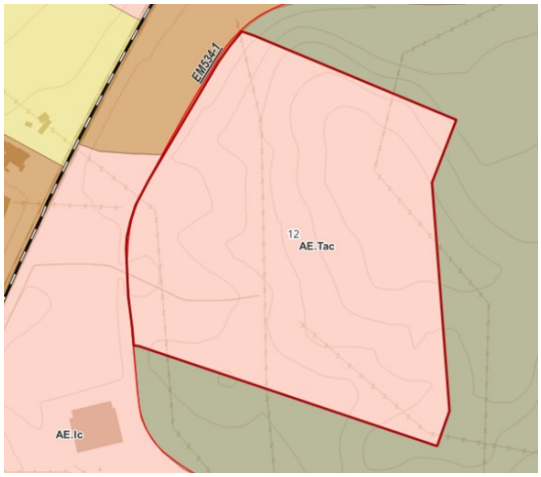
Síntese

Pedido de requalificação do solo urbano

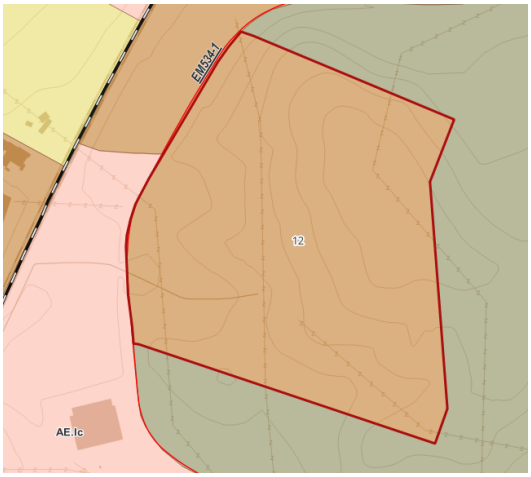
Na participação submetida é solicitado que a Quinta do Xarraz mantenha a sua afetação a atividades económicas, privilegiando a consolidação de um parque tecnológico vocacionado para empresas das áreas tecnológica, científica e farmacêutica, complementado por edifícios de escritórios.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Planta de Ordenamento C2.1 – Classificação e Qualificação do Solo | Plano em Vigor na área da Quinta do Xarraz



Planta de Ordenamento C2.1 – Classificação e Qualificação do Solo | Proposta de Alteração ao Plano na área da Quinta do Xarraz

Fonte: Relatório de Fundamentação da Alteração ao PDMS, Dezembro 2025

Resposta

A presente participação pública submetida em sede de Discussão Pública do Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, requer a alteração da qualificação do solo para atividades económicas, no território localizado na zona do Xarraz.

Segundo o plano territorial em vigor, a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) n.º 16.11 – Xarraz, mantém, enquanto pressupostos estruturantes e objetivos fundamentais, a requalificação e dinamização do território em presença, designadamente através da promoção funcional, nos exatos termos consagrados no Relatório de Fundamentação da alteração do PDMS. Deste modo, a opção de planeamento materializada na alteração da qualificação do solo urbano, com o consequente reforço da oferta de áreas destinadas a uso habitacional, encontra adequada e suficiente fundamentação técnica e jurídica no referido relatório.

É, assim, tomada a opção de planeamento de alteração da qualificação do solo urbano, com o reforço da oferta de área destinada a habitação, no sentido de colmatar as carências verificadas no contexto atual, não só a nível concelhio, como nacional, mantendo-se os restantes objetivos preconizados.

Em face do exposto, conclui-se pelo sentido desfavorável da participação apresentada.

Decisão

Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-02-23	Não	DP 02

Participação

Localização

Vila Nogueira de Azeitão/ UF de Azeitão (São Lourenço)

Tema

	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
X	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

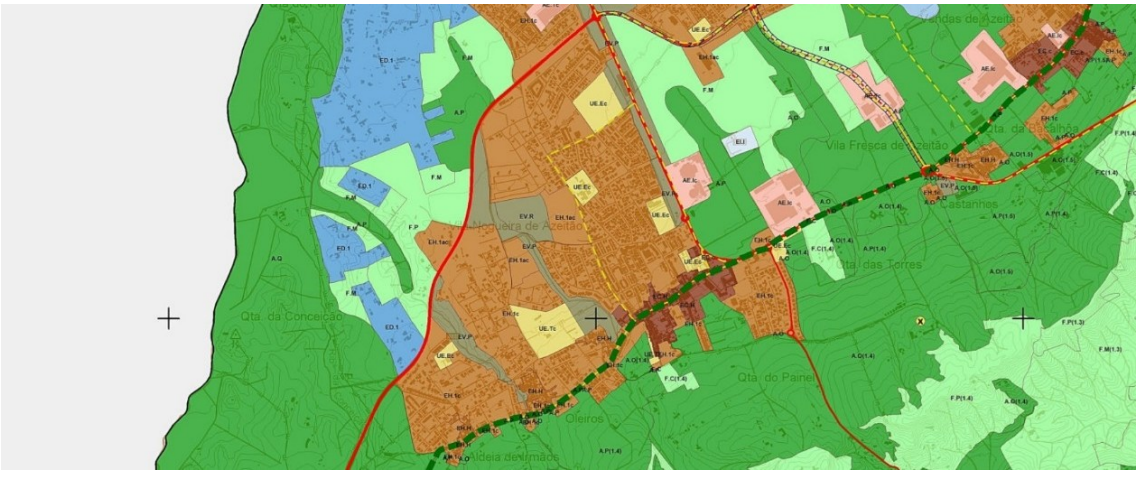
Sugestão de elaboração de plano de pormenor e Aumento da densidade construtiva

Na participação em apreço propõe-se a elaboração de um plano de pormenor para a zona da Rua Poeta Sebastião da Gama, em Vila Nogueira de Azeitão, atendendo à existência de terrenos vazios de grande dimensão ainda por urbanizar no centro da Vila.

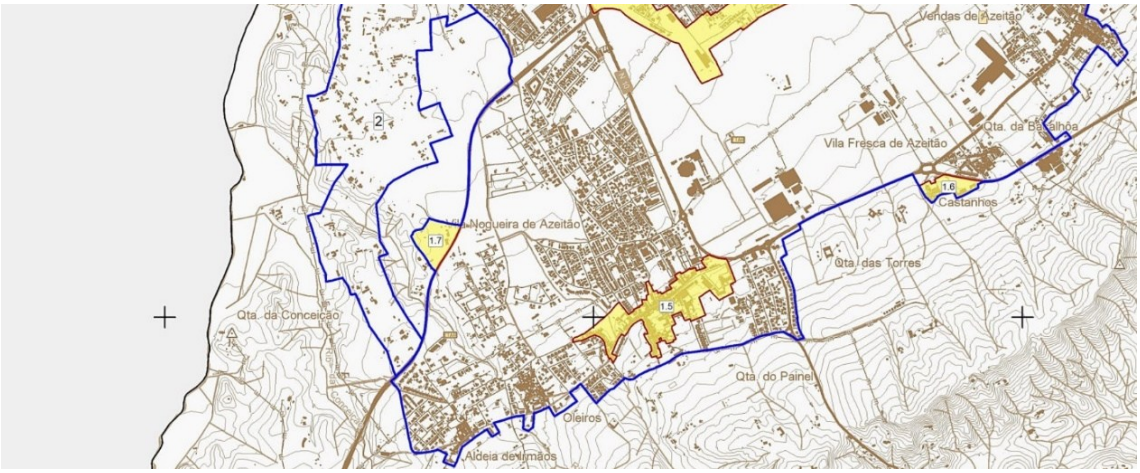
Recomenda-se igualmente a revisão dos parâmetros de densidade construtiva na freguesia de Azeitão, de modo a permitir, em locais adequados, a edificação de conjuntos habitacionais com edifícios até três pisos, promovendo uma maior diversidade tipológica e evitando a predominância exclusiva de moradias unifamiliares.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Extrato da Planta de Ordenamento C2.1 – Classificação e Qualificação do Solo



Extrato da Planta de Ordenamento C2.11 – Programação Estratégica

Fonte: Peças cartográficas do PDMS, Versão à data do período de abertura da Discussão Pública, Dezembro 2025

Resposta

Analisada a sugestão apresentada, em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, para a Rua Poeta Sebastião da Gama, localizada em Vila Nogueira de Azeitão, tem a informar-se o seguinte:

De acordo com a Planta de Ordenamento do plano territorial em vigor, Planta C2.1 - Classificação e Qualificação do solo, esta área integra maioritariamente um território classificado como Espaços Habitacionais - Espaços habitacionais consolidados - tipo I, bem como a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Azeitão – 1 e Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.5 – Centro de Vila Nogueira de Azeitão.

Este território, para além das disposições respeitantes à classificação e qualificação do solo e consequente capacidade construtiva admitida, possui ainda as orientações e objetivos específicos aplicáveis à UOPG e SUOPG mencionadas, admitindo o desenvolvimento futuro desta área urbana de acordo com as suas especificidades e estratégia de desenvolvimento territorial, a desenvolver e implementar em tempo útil, através das tipologias de execução (e.g. unidades de execução; planos de pormenor), que se revelarem mais apropriadas e em função da programação estratégica definida no Plano de Execução e Plano de Financiamento do PDM em vigor.

É ainda solicitada alteração ao PDM quanto à densidade da construção permitida na freguesia de Azeitão, a qual se sugere que deveria ser aumentada, permitido a construção de um maior número de áreas/bairros, com edifícios de três pisos.

Efetivamente, a possibilidade de edificar até 3 pisos é já admitida, mas tendo em consideração a coerência com a envolvente imediata, mediante as especificidades e disposições constantes no artigo 123.º - Regime de Edificabilidade, do regulamento do mesmo plano.

Refira-se ainda que, aquando do procedimento de revisão do PDM, foi preconizado o aumento do índice de utilização máximo a admitir em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a loteamento, permitindo assim, aumentar a edificabilidade neste território, face às disposições que vigoravam no PDM de 94.

No seguimento dos motivos acima explanados, os quais refletem as opções de ordenamento territorial estudadas e definidas para o território concelhio no âmbito da revisão do PDM, mais

especificamente para Azeitão, atualmente, não se encontra fundamento para qualquer modificação das opções estratégicas traçadas.

Verificando tratar-se de uma alteração ao plano territorial, cujo objeto se centra nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT, considera-se que não estão reunidos os fundamentos para a aceitação do pedido submetido.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-02-25	Sim (1 documento PDF)	DP 03

Participação	
Localização	
Todo o Concelho	
Tema	
	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Proposta de alteração regulamentar/ Altura da fachada e Dimensionamento do estacionamento EC.c	

Na participação em análise foram apresentadas duas questões distintas, que se sintetizam nos pontos abaixo:

1. Artigo 120.º – Altura da fachada

É observado que, embora o n.º 3 do artigo 120.º estabeleça uma altura máxima de 28 m para os Espaços Centrais Consolidados, a aplicação das alíneas b) e c) do n.º 1 do mesmo artigo condiciona esse limite ao tomar como referência a edificação existente mais alta na envolvente. Este critério é considerado adequado em tecidos consolidados, mas é entendido como desajustado em áreas em transformação, como a frente ribeirinha da Estrada da Graça, onde predominam edifícios degradados ou em ruína.

De acordo com o exposto, nas situações identificadas, a utilização dessas preexistências como referência pode comprometer a definição de uma solução urbana qualificada. Assim, é proposta a introdução de um regime de exceção que permita:

- adotar como referência as alturas previstas em operações urbanísticas estruturantes contíguas (planos integrados, unidades de execução ou projetos públicos);
- ou, na sua ausência, definir a altura com base em estudo de integração urbana, assegurando coerência morfológica e respeito pelos limites regulamentares;
- dispensar a referência à edificação existente quando esta prejudique a continuidade urbana ou a integração paisagística.

2. Artigo 143.º – Dimensionamento do estacionamento

A proposta de alteração do artigo 143.º, que introduz parâmetros próprios no Regulamento do PDM (em alternativa à remissão exclusiva para o REUMS), é considerada apropriada, designadamente, ao contexto dos Espaços Centrais Consolidados (EC.c).

No entanto, é sugerido o aditamento de disposições que permitam maior flexibilidade, nomeadamente:

- admitir exceções ao cumprimento integral da dotação mínima de estacionamento quando condicionantes técnicas (geotécnicas, hidrogeológicas ou morfológicas) impeçam soluções em subsolo sem impactes negativos (ex.: aumento da impermeabilização);
- permitir medidas de mitigação, a definir pelo Município, quando não seja possível assegurar toda a dotação dentro do lote.

Análise e Ponderação

Enquadramento

-

Resposta

A sugestão submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao PDM de Setúbal, apresenta propostas de alteração regulamentar no que diz respeito à altura de fachada admitida para a frente ribeirinha da Estrada da Graça, bem como quanto à capitação de estacionamento para as áreas classificadas como Espaços Centrais, segundo a Planta de Ordenamento do PDM em vigor.

Ponderada a sugestão de revisão do conteúdo constante no artigo 120.º - Edificabilidade nos Espaços Centrais Consolidados e Espaços Centrais a Consolidar, especificamente no que concerne à altura da fachada admitida para a frente Ribeirinha da Estrada da Graça, concorda-se com a necessidade de clarificação do parâmetro urbanístico a aplicar. Dada a especificidade deste território, concluiu-se como mais adequada a integração do referido parâmetro urbanístico na SUOPG 16.22 – Setúbal Nascente.

Analisadas as propostas em matéria de estacionamento e situações de excecionalidade no cumprimento da dotação de estacionamento, cumpre informar que as situações passíveis de exceção se encontram já acauteladas na redação do artigo 143.º - Dimensionamento do estacionamento.

Em face do exposto, conclui-se pelo sentido parcialmente favorável da participação apresentada.

Decisão

Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
• Regulamento do PDMS	– Integração do parâmetro urbanístico / altura da fachada específico para a frente ribeirinha da Estrada da Graça, no Anexo 5, SUOPG 16.22 – Setúbal Nascente.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-04	Não	DP 04

Participação

Localização

Todo o Concelho

Tema

	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

Proposta de alteração regulamentar/ Altura da fachada

Na exposição apresentada solicita-se a reformulação do artigo 123.º do Regulamento do PDM de Setúbal, respeitante ao regime de edificabilidade aplicável aos Espaços Habitacionais, especificamente, a norma constante no seu n.º 4.

É proposta a harmonização do critério de apuramento da altura máxima das edificações nos Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo I com o estabelecido para as duas subcategorias do Tipo II.

Assim, defende-se que a altura da fachada passe a ser limitada pela do edifício mais alto na frente edificada relevante, adotando-se a solução que melhor assegure a integração urbanística, acrescentando-se que o critério atual (média das alturas) conduz com frequência a limites desajustados (1,5 pisos) e excessivamente restritivos face à realidade dominante (1 - 2 pisos).

Em suma, é pretendido com a alteração proposta, promover maior coerência regulamentar, melhor integração urbana e maior flexibilidade projetual, salvaguardando a identidade local.

Análise e Ponderação

Enquadramento

-

Resposta

A participação pública submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, incide sobre a uniformização dos parâmetros de edificabilidade admitidos para as Zonas Consolidadas ou a Consolidar – Tipo I e, para as Zonas Consolidadas ou a Consolidar – Tipo II.

Os Espaços Habitacionais Consolidados e/ou a Consolidar – Tipo I correspondem a áreas urbanas que evidenciam um grau claramente diferenciado de consolidação urbanística e infraestrutural quando comparados com os Espaços Habitacionais Consolidados e/ou a Consolidar – Tipo II,

distinção esta que se encontra subjacente à respetiva qualificação no âmbito do PDMS e às opções de planeamento aí vertidas.

Contrariamente ao alegado na participação apresentada, a adoção de um critério regulamentar indiferenciado para os Espaços Habitacionais Consolidados e/ou a Consolidar – Tipo I e Tipo II não promove coerência urbanística; pelo contrário, introduz um acentuado desequilíbrio no ordenamento do território, desconsiderando as especificidades morfo tipológicas, funcionais e infraestruturais de cada categoria de espaço, com reflexos negativos na salvaguarda da identidade urbana e da morfologia própria destas áreas.

Em face do exposto, os fundamentos invocados na sugestão apresentada não se mostram suscetíveis de enquadramento no presente procedimento de alteração do PDMS, concluindo-se pelo sentido desfavorável da participação.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-05	**Sim (1 documento PDF)**	**DP 05**

Participação	
Localização	
Casais da Serra/ UF de Azeitão (São Lourenço)	
Tema	
	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Pedido de constituição de 2 fogos em solo rústico sob regime especial de proteção	

Na sequência do pedido de reclassificação de uma parcela rústica para solo urbano, apresentado na fase da Participação Pública do procedimento de alteração do PDM de Setúbal e sistematizado na Ficha de Ponderação da Participação PP2 (com decisão desfavorável), foi agora solicitada, no âmbito do período de Discussão Pública, a possibilidade de, no prédio urbano em copropriedade sito em Casais da Serra (Azeitão), classificado como solo rústico em Área de Proteção Complementar – Tipo II, ser permitida a constituição de 2 fogos, em vez de 1, sem recurso a loteamento e mantendo a área de construção existente.



Planta de localização da parcela em apreço

Fonte: Documento anexo à participação submetida

Análise e Ponderação

Enquadramento



Extrato da Planta de Ordenamento C2.1 – Classificação e Qualificação do Solo
Fonte: Peças cartográficas do PDMS, Versão à data do período de abertura da Discussão Pública, Dezembro 2025

Resposta

A sugestão apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao PDM de Setúbal, incide sobre um território integrado na área de jurisdição do Parque Natural da Arrábida, aplicando-se o disposto no Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida (POPNA), aprovado em Resolução do Conselho de Ministros n.º 141/2005, de 23 de agosto.

A configuração identificada, resulta na verdade, da transposição da informação georreferenciada disposta no plano de hierarquia superior, designadamente classificada em área de Proteção Complementar tipo II, do POPNA.

Importa referir que, em sede de revisão do PDM de Setúbal, esta, foi uma das áreas objeto de ratificação apresentada à Secretaria de Estado do Ordenamento do Território, por se entender carecer de acerto e correção quanto aos limites entre os regimes de proteção e as Áreas não abrangidas pelos regimes de proteção (ANARP).

A proposta apresentada pelo município não foi ratificada pelo Governo, o que obrigou à reposição da informação no PDM de Setúbal, conforme elementos constantes no plano de hierarquia superior em vigor.

Em face do exposto, conclui-se pelo sentido desfavorável da participação apresentada.

Decisão

Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-11	Sim (2 documentos PDF)	DP 06

Participação

Localização

Centro Histórico da Cidade de Setúbal

Tema

	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

Proposta de alteração regulamentar/ Altura da fachada

Sumariamente, na participação em apreço é requerida a reavaliação dos critérios regulamentares aplicáveis ao Centro Histórico da Cidade de Setúbal, com destaque para as questões associadas ao apuramento da altura da fachada dos edifícios.

Argumenta-se estar demonstrado que a qualidade da integração urbanística não pode assentar apenas em critérios aritméticos, devendo ser considerado o contexto urbano, a relação com edifícios adjacentes, a configuração do quarteirão e as exigências da reabilitação.

Pelo exposto, é proposta a introdução de clarificações normativas que assegurem uma avaliação morfológica e contextual da altura da fachada, evitem leituras rígidas dos troços entre transversais, permitam ajustamentos residuais de cércea quando justificados, regulem de forma mais precisa coberturas e ocupação das parcelas e admitam soluções técnicas alternativas para drenagem pluvial quando as tradicionais não sejam viáveis.

Análise e Ponderação

Enquadramento

-

Resposta

As matérias apresentadas na participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, foram objeto de análise no âmbito do referido procedimento, importando saber:

No âmbito da elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDMS), houve que atender ao quadro legal de referência que enquadra estas matérias e, muito especificamente, ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, alusivo aos critérios de classificação e de qualificação do solo e à definição das categorias de solo rústico e de solo urbano em função do uso dominante.

Nestes termos, definiram-se os objetivos e pressupostos estruturantes para cada classe de espaço, tendo em conta as dinâmicas territoriais existentes, a morfologia urbana e os condicionalismos em presença, bem como os elementos patrimoniais a preservar. Foram assim, traçadas as opções estratégicas de ordenamento para a área do Centro Histórico, onde se delimitaram:

a) Os Espaços Centrais – Centro Histórico, constituídos na generalidade pelas áreas edificadas que na cidade de Setúbal estão compreendidas no interior dos limites do perímetro das muralhas erigidas nos séculos XIV e XVII, compreendendo ainda o Bairro Salgado e o núcleo histórico de Vila Nogueira de Azeitão;

b) Os Espaços Habitacionais - Centro Histórico, abrangendo áreas com morfologias urbanas e elementos patrimoniais a preservar, nomeadamente as áreas compreendidas no interior dos limites do perímetro das muralhas erigidas nos séculos XIV e XVII e os núcleos históricos de Vila Fresca de Azeitão, Aldeia Rica, Aldeia de Irmãos e Oleiros.

As opções de planeamento e correspondentes parâmetros urbanísticos estabelecidos, decorreram de um estudo aprofundado por parte da equipa técnica especialista encarregue da elaboração do plano, bem como, da experiência da gestão urbanística nestes conteúdos, ao longo de todo o período de vigência do anterior Plano Diretor Municipal, o que resultou numa proposta estruturada e fundamentada em situações concretas decorrentes do exercício diário dos serviços técnicos camarários.

Na impossibilidade de conseguir atender a todas as situações excecionais que poderão ocorrer no território, as quais são muitas vezes revestidas de uma maior complexidade técnica no apuramento da melhor solução, entende-se que, os parâmetros urbanísticos aplicáveis a estas categorias de espaço localizadas no Centro Histórico, resultam da experiência e reflexão profunda dos serviços técnicos e equipa multidisciplinar, em prol da salvaguarda das preocupações em matéria de ordenamento territorial, razão pela qual, não se considera fundamentada qualquer alteração regulamentar nesta matéria.

Em face do exposto, conclui-se pelo sentido desfavorável da participação apresentada.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

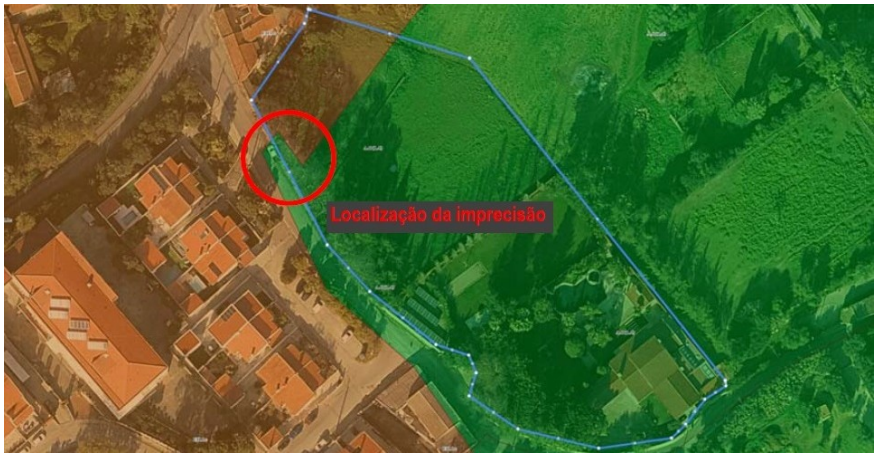
DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-11	Sim (1 documento PDF)	DP 07

Participação	
Localização	
Vila Nogueira de Azeitão/ UF de Azeitão (São Lourenço)	
Tema	
X	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Pedido de correção de delimitação da classificação e qualificação do solo	

A participação apresentada consiste num pedido de análise e correção da delimitação da classificação do solo rústico e urbano e respetivas categorias de qualificação associadas, previstas no PDM de Setúbal para a área do prédio urbano referenciado, sito na Rua do Fisco, em Azeitão.

Verifica-se que, de acordo com a Planta de Ordenamento C2.1 – Classificação e Qualificação do Solo do PDM em vigor, o prédio é abrangido por duas categorias de espaço distintas: Espaço Habitacional Consolidado – Tipo I (EH.1c) e Espaço Agrícola – Outros Espaços Agrícolas (A.O 1.4).

Contudo, por se constatar que a delimitação das categorias em presença neste território não coincide com os limites reais da parcela, ocorrendo a sua transição no interior do prédio e não ao longo do respetivo limite predial, entende-se estar justificada uma retificação.



Planta do lote e categorias de espaço atribuídas com a indicação da área a analisar

Fonte: Documento anexo à participação submetida

Análise e Ponderação

Enquadramento



Localização da área a analisar sobre imagem aérea

Fonte: Google Earth

Resposta

A sugestão apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao PDM de Setúbal, incide parcialmente sobre um território integrado na área de jurisdição do Parque Natural da Arrábida, aplicando-se o disposto no Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida (POPNA), aprovado em Resolução do Conselho de Ministros n.º 141/2005, de 23 de agosto.

A configuração identificada como presumível lapso, resulta na verdade, da transposição da informação georreferenciada disposta no plano de hierarquia superior, mais especificamente inserida em área de Proteção Complementar tipo I, do mesmo plano.

Importa referir que, em sede de revisão do PDM de Setúbal, esta, foi uma das áreas objeto de ratificação apresentada à Secretaria de Estado do Ordenamento do Território, por se entender carecer de acerto e correção quanto aos limites entre os regimes de proteção e as Áreas não abrangidas pelos regimes de proteção (ANARP).

A proposta apresentada pelo município não foi ratificada pelo Governo, o que obrigou à reposição da informação no PDM de Setúbal, conforme elementos constantes no plano de hierarquia superior em vigor.

Em face do exposto, conclui-se pelo sentido desfavorável da participação apresentada.

Decisão

Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-12	**Sim (1 documento PDF)**	**DP 08**

Participação	
Localização	
Vale de Cerejeiras, Monte Belo/ UF de Setúbal (São Sebastião)	
Tema	
X	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Pedido de requalificação do solo urbano	

A requerente, proprietária de prédio em Vale de Cerejeiras (Monte Belo), solicita a requalificação integral do solo urbano, parcialmente classificado como EV.R – Espaços Verdes de Recreio e Lazer na proposta de alteração do PDM (dezembro de 2025), defendendo a sua integração total em EC.ac – Espaços Centrais a Consolidar.

Fundamenta o pedido no Protocolo celebrado em 14.01.1993 com o Município de Setúbal, no qual foram realizadas cedências antecipadas significativas (áreas para espaços verdes, equipamentos, escola, valores monetários e prédio), tendo em contrapartida sido reconhecido o direito à classificação da área remanescente como zona urbana consolidada com capacidade edificativa definida. Refere que:

- As cedências acordadas foram integralmente cumpridas ao longo do tempo;
- O Município reconheceu esses direitos através da aprovação do PIP n.º 2/24 (2024) para loteamento habitacional;
- Na versão do PDM anterior, a totalidade da área estava classificada como urbana consolidada;
- A proposta de 2025 introduziu, por lapso, a classificação parcial como EV.R, contrariando compromissos assumidos;
- A participação pública (PP9) apresentada em maio de 2025 obteve decisão favorável da CMS, propondo a eliminação da categoria EV.R.

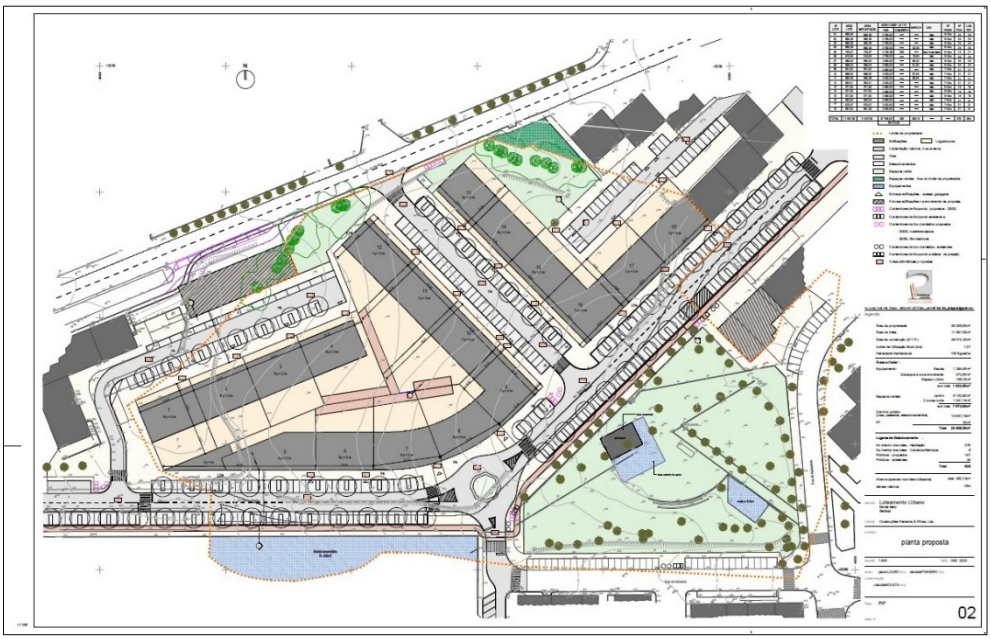
Embora a versão de dezembro de 2025 tenha reduzido a área classificada como EV.R, esta ainda abrange parte do terreno (incluindo o jardim já executado ao abrigo do Protocolo), o que, segundo a requerente, pode colidir com os direitos adquiridos e compromissos municipais, nomeadamente quanto à contabilização das cedências e aos parâmetros urbanísticos.

A requerente esclarece que não pretende alterar a existência do espaço verde já implementado, mas sim garantir a conformidade do zonamento com:

- O Protocolo de 1993;

- O PIP aprovado em 2024;
- A decisão favorável da CMS na participação pública de 2025;
- Os princípios da segurança jurídica, boa-fé e tutela da confiança.

Em suma, é solicitada a requalificação de toda a área do prédio, incluindo a zona do jardim existente, para Solo Urbano – EC.ac (Espaços Centrais a Consolidar), assegurando a consideração das cedências antecipadas nas futuras operações urbanísticas e o cumprimento integral dos compromissos assumidos pelo Município.

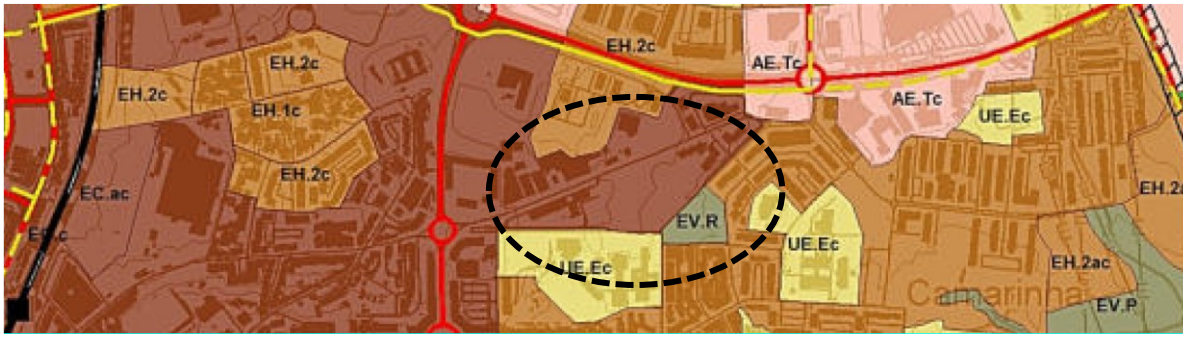


Folha 02 – Planta Proposta, Loteamento Urbano Monte Belo Setúbal, PIP, Dezembro 2023

Fonte: Elementos do PIP n.º 2/24

Análise e Ponderação

Enquadramento



Localização da área em apreço na Planta de Ordenamento C2.1- Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: Peças cartográficas do PDMS, Versão à data do período de abertura da Discussão Pública, Dezembro 2025

Resposta

Analisada a presente participação pública submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, a qual solicita a reclassificação da totalidade da parcela, incluindo a área do Jardim de Monte Belo para Espaços centrais consolidados (EC.c), cumpre informar o seguinte:

Para a parcela em apreço foi anteriormente submetida em sede de Discussão Pública da revisão do PDM um pedido de alteração, ao qual foi dada a referência PP9, tendo a mesma obtido parecer favorável dos serviços.

Assim, em concordância com a reclassificação do solo urbano solicitada, foi reclassificada a área mais a norte da parcela, outrora integrada em Espaços Verdes de Recreio e Lazer (EV.R), passando a mesma, a integrar os Espaços centrais consolidados (EC.c), na área que se apresenta atualmente sem qualquer tipo de construção.

Imediatamente a sul, encontra-se construído o Jardim de Monte Belo, executado na sequência da negociação por Protocolo entre o Município de Setúbal e os 2.º e 3.º outorgantes (Deliberação de Câmara aprovada a 14 de janeiro de 1993), visando a cedência antecipada de 15.000 m2 de terreno para a criação de espaço verde de recreio e lazer na zona de Monte Belo.

Em 2023 foi submetido um Pedido de Informação Prévia qualificado - PIP 2/24, ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado em reunião de Câmara realizada em 18/09/2024, através da Deliberação n.º 536/2024 - Proposta n.º 175/2024/DURB/DIGU.

De salientar que, no âmbito da apreciação do referido PIP, foi elaborado um parecer jurídico sobre as cláusulas primeira, quarta e quinta do mencionado Protocolo, na medida em que, face ao tempo decorrido, foram levantadas questões do foro urbanístico quanto à sua aplicabilidade relativamente ao PIP apresentado.

Transcreve-se o mencionado na cláusula quinta do referido Protocolo, o qual dispõe o seguinte: “A Câmara cobrará ao segundo e terceira outorgantes apenas 1/3 das compensações eventualmente devidas como condição do licenciamento do loteamento, nos termos legais aplicáveis”.

Segundo parecer jurídico, esta cláusula foi entendida apenas quanto ao valor das compensações por não cedência e, não de outras taxas, nomeadamente da TRIU.

Nesta sequência, a aprovação do PIP 2/24 incidiu sobre a volumetria apresentada, alinhamento, alturas máximas e implantação das edificações; projeto de arquitetura e memória descritiva; área de construção, programa de utilização da edificação, respetivos usos e estacionamento; áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva/habitação pública de custos controlados ou arrendamento acessível e infraestruturas viárias, condicionada à apresentação em sede de licenciamento dos elementos designados no parecer técnico e contrato de obras de urbanização.

A operação urbanística projetada ficou ainda sujeita ao procedimento de Licença, cuja execução deverá iniciar-se no prazo de 2 anos a contar da data de decisão favorável do pedido, não dispensando a realização das consultas necessárias, vinculadas aos pareceres dos Serviços a consultar (com os projetos respetivos devidamente pormenorizados).

Ademais, foi ainda deliberado que, pela realização da operação urbanística subsequente será devido o pagamento de Taxa de Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU), conforme previsto no artigo 50.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor, no montante de 2.351.805,51 € (dois milhões trezentos e cinquenta e um mil oitocentos e cinco euros e cinquenta e um cêntimos), correspondentes à área a afetar ao uso de habitação e terciário, acrescida da taxa pela compensação por não cedência

para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva/habitação a custos controlados ou arrendamento acessível, a integrar o domínio público municipal, no valor global de 893.447,80 € (oitocentos e noventa e três mil quatrocentos e quarenta e sete e oitenta cêntimos).

Em suma, no âmbito do PIP 2/24, foi do entendimento dos serviços municipais que deveria ser considerada a compensação por área não cedida, conforme disposto no artigo 130.º do regulamento do PDM, em vigor à data. De acordo com o RTORMS, no seu artigo 56.º, a compensação por não cedências a integrar o domínio público municipal, seria liquidada nos termos do ponto n.º 2.2.8.1.3, conjuntamente com o disposto na cláusula 5.ª do Protocolo celebrado entre a Câmara Municipal de Setúbal e os requerentes, designadamente:

EV.UC = 2.033,06 (*) m2 X 107,59 €= 218.736,93 € /3 = 72.912,31 €

Equip. UC = 22.879,51 (**) m2 X 107,59 € = 2.461.606,48 € /3 = 820.535,49 €

(*) 9.707,14 m2 (cedência mínima regulamentar) – 7.674,08 m2 (cedência efetiva) = 2.033,06 m2

(**) 24.173,98 m2(cedência mínima regulamentar) – 1.294,47 m2 (cedência efetiva) = 22.879,5 m2

Ressalva-se que, parte da área cedida para EV.UC, incluiria o Jardim existente de Monte Belo, ou seja, de um total de 7.674,08 m2 cedidos, 6.132,90 m2 integrariam o jardim existente do Monte Belo (cedência antecipada no âmbito do Protocolo) e 1.541,18 m2 integrariam duas áreas a norte na envolvente imediata da operação urbanística.

Nestes termos, não se verifica qualquer incompatibilidade entre a utilização do solo (Jardim Monte Belo) e os compromissos já assumidos pelas partes intervenientes, quer no âmbito do Protocolo quer da aprovação do PIP 2/24, onde as questões de ordem urbanística foram juridicamente clarificadas.

Por fim, refira-se ainda que, a área onde se encontra implantado o Jardim de Monte Belo, face ao PDM em vigor, integra a Estrutura Ecológica urbana de acordo com a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) – Síntese, alínea b) do número 7 do artigo 9.º do regulamento do mesmo plano. A EEM concretiza-se no território municipal de Setúbal através da Estrutura Ecológica Urbana, que visa potenciar e intensificar os processos ecológicos em áreas edificadas, constituindo assim uma estrutura de proteção, de regulação climática e de suporte da produção vegetal integrada no tecido urbano.

Pelo exposto e, encontrando-se acautelados os compromissos que versam sobre o território em apreço, bem como, em respeito pelo modelo de ordenamento territorial e salvaguarda dos valores ecológicos em presença, conclui-se pela manutenção da classificação do solo em Espaços Verdes de Recreio e Lazer (EV.R), na área abrangida pelo atual Jardim de Monte Belo.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-12	Sim (2 documentos PDF)	DP 09

Participação

Localização

Brejos de Camarate/ UF de Azeitão (São Simão)

Tema

X Classificação do Solo e Qualificação do Solo

Regulamento e Parâmetros Urbanísticos

Condicionantes

Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

Pedido de requalificação do solo rústico

O requerente, proprietário de prédio na Rua Brejos de Camarate, solicita, na participação submetida no âmbito da alteração ao PDM de Setúbal, a reclassificação da parcela, ocupada por edificação habitacional isolada. A moradia encontra-se legalmente licenciada e titulada ao abrigo do RJUE, constituindo uma situação jurídica consolidada (lic. municipal n.º 789/25).

Contudo, na Planta de Ordenamento C2.1 – Classificação e Qualificação do Solo apresentada no procedimento de alteração do PDMS, a parcela mantém a categoria “Espaços Agrícolas de Produção”, classificação considerada desajustada face à existência da referida construção e à envolvente imediata classificada como “Edificação Dispersa – Tipo I”.

Este enquadramento, de acordo com a exposição em apreço, contraria os princípios de coerência territorial e de adequação à ocupação efetiva do solo previstos no RJIGT, bem como os princípios da segurança jurídica e proteção da confiança.

Argumenta o requerente que a pretensão não implica aumento de edificabilidade nem expansão urbana, visando apenas a conformidade entre a classificação do solo e a realidade existente, pelo que requer a reclassificação da parcela para “Edificação Dispersa – Tipo I”.

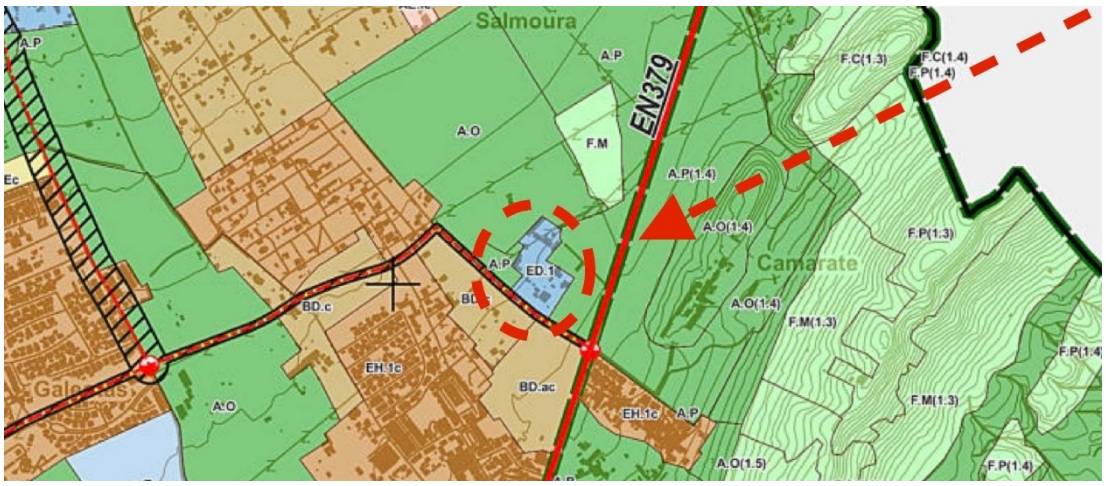


Planta de localização da parcela em apreço

Fonte: Documento anexo à participação submetida

Análise e Ponderação

Enquadramento



Extrato da Planta de Ordenamento C2.1 – Classificação e Qualificação do Solo do PDMS, com a localização da área em apreço

Fonte: Documento anexo à participação submetida

Resposta

A sugestão apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, constitui um pedido de alteração da classificação do solo para a parcela em apreço.

Cumpre informar que, aquando da abertura do Período de Discussão Pública da revisão do PDM, ocorrida de 25 de junho a 05 de agosto de 2020, num total de 30 dias úteis, procedeu-se à atualização da Carta de Compromissos Urbanísticos, a qual refletiu todos os atos válidos verificados à data, a fim de ser devidamente fundamentado o modelo de ordenamento territorial.

Independentemente da constituição de atos válidos entretanto ocorridos, durante a reta final do procedimento de revisão, designadamente a ratificação em Conselho de Ministros, a aprovação em Assembleia Municipal e a correspondente publicação do Plano em Diário da República, a classificação e qualificação do solo em nada interfere com os atos aprovados e direitos constituídos.

Esclarece-se ainda que, após o Período de Discussão Pública da revisão do PDM e de acordo com a tramitação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), definida pelo RJIGT, as fases subsequentes não são passíveis de alteração ao conteúdo do plano, com exceção, naquilo que são as matérias inerentes ao procedimento de ratificação em Conselho de Ministros, por motivo de incompatibilidade com os planos de hierarquia superior.

Ademais e, em rigor, para procedermos à atualização dos compromissos urbanísticos e respetiva reflexão destes na classificação do solo, ter-se-ia de proceder ao total apuramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data, e não somente aos decorrentes das participações recebidas em sede da recente Discussão Pública, por forma a permitir a total coerência da Planta de Ordenamento, entre aquilo que constitui o mapeamento de todos os atos válidos no concelho e a avaliação do modelo de ordenamento territorial.

Em suma e, não obstante o acima descrito, o próprio procedimento de alteração ao PDM em curso, não enquadra, pela sua génese, alterações à classificação e qualificação do solo cuja natureza decorre dos compromissos urbanísticos, ocorridos após a Discussão Pública da revisão do PDM. Por esse motivo e conforme já explanado, este tipo de alterações ao plano não encontra lugar na etapa final do seu procedimento.

A presente alteração ao plano territorial, enquadra-se sim, nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT.

Informa-se que, a sede mais apropriada para ponderação e eventual alteração ao PDM, encontra oportunidade aquando da avaliação da concretização da estratégia, dos objetivos e dos resultados da execução do PDMS, mediante adequada monitorização baseada num conjunto de indicadores estabelecidos no relatório do mesmo plano. Para este efeito, deverá a câmara municipal promover a elaboração do relatório de execução do PDMS, de dois em dois anos, o qual poderá então, fundamentar a indispensabilidade de alterações ao mesmo, nos termos das disposições constantes no artigo 160.º do seu regulamento e nos termos do RJIGT.

Pelos motivos acima explanados e, tratando-se de uma alteração ao plano territorial cujo objeto se centra nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT, considera-se que não estão reunidos os fundamentos para a aceitação do pedido submetido.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-12	**Sim (1 documento PDF)**	**DP 10**

Participação	
Localização	
Brejos de Camarate/ UF de Azeitão (São Simão)	
Tema	
X	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Pedido de requalificação do solo rústico	

O requerente, proprietário de prédio sito na Rua Brejos de Camarate (Quinta do Pessegueiro, Azeitão), apresenta, no âmbito da Discussão Pública da alteração ao PDM de Setúbal, solicitação de reclassificação integral da parcela para a categoria "Edificação Dispersa – Tipo I", em substituição da atual classificação parcial como "Espaços Agrícolas de Produção".

Fundamenta o pedido no facto de o imóvel se encontrar devidamente licenciado e com uso autorizado, constituindo situação consolidada ao abrigo do RJUE, não refletida na proposta de plano. Invoca ainda o artigo 199.º do RJIGT, que determina a adequação da classificação do solo à sua ocupação efetiva, bem como os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança (art.º 2.º da CRP) e o respeito pelos direitos constituídos (art.º 62.º da CRP).

Refere que a pretensão não implica aumento da edificabilidade nem expansão do perímetro urbano, visando apenas a uniformização da classificação da parcela, de modo a garantir coerência territorial, normativa e urbanística.



Planta de localização da parcela em apreço

Fonte: Documento anexo à participação submetida

Análise e Ponderação

Enquadramento



Extrato da Planta de Ordenamento C2.1 – Classificação e Qualificação do Solo do PDMS, com a localização da área em apreço

Fonte: Documento anexo à participação submetida

Resposta

A sugestão apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, constitui um pedido de alteração parcial da classificação do solo para a parcela em apreço.

O procedimento de alteração ao PDMS em curso, não enquadra, pela sua génese, alterações à classificação e qualificação do solo cuja natureza decorre da reavaliação das áreas de edificação dispersa. A delimitação das áreas de edificação dispersa obedeceu a critérios específicos fornecidos pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) e foi efetuada no decurso da elaboração da revisão do plano, merecendo os pareceres favoráveis das entidades com competência na matéria, em sede de Conferência Procedimental.

A presente alteração ao plano territorial, enquadra-se sim, nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT.

Informa-se que a sede mais apropriada para ponderação e eventual alteração ao PDM, encontra oportunidade aquando da avaliação da concretização da estratégia, dos objetivos e dos resultados da execução do PDMS, mediante adequada monitorização baseada num conjunto de indicadores estabelecidos no relatório do mesmo plano. Para este efeito, deverá a câmara municipal promover a elaboração do relatório de execução do PDMS, de dois em dois anos, o qual poderá então, fundamentar a indispensabilidade de alterações ao mesmo, nos termos das disposições constantes no artigo 160.º do seu regulamento e nos termos do RJIGT.

Pelos motivos acima explanados e, tratando-se de uma alteração ao plano territorial cujo objeto se centra nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT, considera-se que não estão reunidos os fundamentos para a aceitação do pedido submetido.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-12	**Sim (2 documentos PDF)**	**DP 11**

Participação

Localização

Herdade de Santas/ Setúbal (São Sebastião)

Tema

	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

Proposta de alteração regulamentar/ Regime de usos e edificabilidade aplicável aos Espaços Agrícolas de Produção

A sociedade comercial proprietária da Herdade de Santas expõe na participação enviada a intenção de desenvolver um empreendimento turístico nesse território, consistindo na criação de um parque temático aquático (*wake park*), integrado num aldeamento turístico e área de serviço para autocaravanas, numa zona urbana desfavorecida.

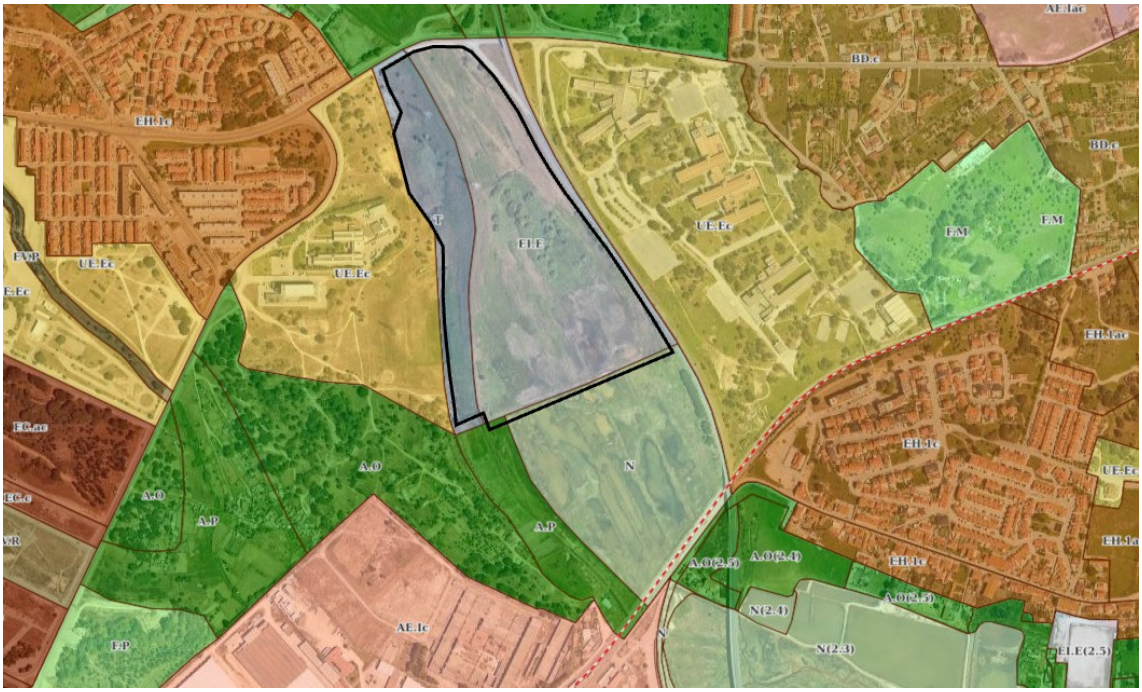
Apesar de deliberação municipal favorável inicial (2016) e de o projeto possuir Avaliação de Impacte Ambiental aprovada, o processo encontra-se condicionado pela classificação dos solos como RAN e, sobretudo, pelas disposições do atual PDM, que enquadra a área como "espaços agrícolas de produção", apenas admitindo tipologias restritas de turismo (turismo em espaço rural e de habitação), excluindo o modelo proposto.

A entidade considera que esta limitação decorre de omissão no Regulamento do PDM face às tipologias previstas no Decreto-Lei n.º 39/2008, propondo a sua correção, seja por formulação genérica ("atividades turísticas"), seja pela inclusão de todas as tipologias legais.

O projeto é apresentado como estruturante para a requalificação urbana, dinamização económica, promoção do desporto e integração social, incluindo a criação de hortas comunitárias. Defende-se ainda que a intervenção é reversível e não compromete o potencial agrícola futuro dos solos. Conclui-se que a viabilização do investimento depende da adequação do PDM às tipologias turísticas legalmente previstas, eliminando o atual constrangimento regulamentar.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Localização da área em apreço na Planta de Ordenamento C2.1- Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: Peças cartográficas do PDMS, Versão à data do período de abertura da Discussão Pública, Dezembro 2025

Resposta

A participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, solicita alteração das disposições constantes no artigo 89.º - Espaços agrícolas de produção do regulamento do PDM em vigor, designadamente quanto ao regime de uso do solo admitido.

A exposição apresentada, recai sobre o prédio rústico denominado e localizado na Herdade de Santas, freguesia de Setúbal, para o qual foi desenvolvido o projeto do Wake Park de Setúbal – parque temático para atividades desportivas e de lazer.

O projeto foi sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), tendo sido emitida uma Declaração de Impacte Ambiental (DIA), favorável condicionada, a 18 de julho de 2019. Após solicitação de prorrogação da DIA, em maio de 2023, a mesma foi prorrogada até 19 de julho de 2027, nos termos do disposto no n.º 3, do artigo 24.º do Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental, conforme Ofício n.º S08588-202306-DAS/DAM, de 20/06/2023, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P., enquanto autoridade de AIA.

A questão colocada na participação submetida, prende-se com a presumível incompatibilidade entre a classificação e qualificação do solo do plano territorial em vigor e a tipologia de empreendimento turístico (aldeamento turístico) e área de serviço para autocaravanas, contempladas no projeto do *Wake Park* de Setúbal.

Verificada a Planta de Ordenamento do PDM em vigor – Classificação e Qualificação do solo, constata-se não existir qualquer sobreposição das áreas funcionais respeitantes ao projeto em apreço (aldeamento turístico e autocaravanas) com os Espaços agrícolas de produção.

Aliás, na sequência da correspondente sobreposição e, de acordo com os elementos do projeto, disponíveis na Divisão de Planeamento Urbanístico (DIPU), desta câmara municipal, constata-se

que as áreas funcionais acima descritas, estão classificadas em solo rústico, todavia, na categoria de Espaços de ocupação turística, cujo regime de usos e edificabilidade a aplicar, é o disposto nos artigos 106.º e 107.º do regulamento do mesmo plano.

(…) Artigo 107.º - Regime de usos e edificabilidade

1 - Nos Espaços de Ocupação Turística, de acordo com o regime jurídico específico aplicável, são admitidas todas as tipologias de empreendimentos turísticos e áreas de serviço para autocaravanas devendo ser assegurado o adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental. (…)

De salientar ainda que, a totalidade da área de intervenção objeto do projeto em apreço, não integra nenhuma área classificada como Espaços agrícolas de produção. As categorias de qualificação do solo rústico abrangidas pela área do projeto, são as seguintes:

- Espaços de ocupação turística – Artigos 106.º e 107.º do regulamento do PDM;

- Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas – Espaços de equipamentos – Artigo 108.º do regulamento do PDM;

- Espaços naturais e paisagísticos – Artigos 103.º a 105.º do regulamento do PDM.

Não obstante, a classificação do solo permita o uso e a edificabilidade previstos no projeto, importa considerar que, nos termos do Art.º 8 do Regulamento do PDM – Regime e Prevalência - "Nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública é aplicável a legislação e a regulamentação estabelecidos nos regimes específicos". A esta parcela são aplicáveis, cumulativamente, os regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública que sobre a mesma incidem, designadamente os que constam da:

- Planta de Condicionante n.º C3.1 – Reserva Agrícola Nacional (RAN)- Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na sua redação atual.

- Planta de Condicionante n.º C3.2 – Reserva Ecológica Nacional (REN) – Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, estabelecido pelo estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto, na sua redação atual. Presentemente o Município de Setúbal não dispõe de carta de REN publicada em Diário da República, aplicando-se o disposto no Decreto-Lei nº 166/2008, de 22 de agosto, republicado pelo Decreto-Lei nº 124/2019, de 28 de agosto, mais precisamente o artigo 42.º – Inexistência de delimitação municipal. Neste contexto carecem de autorização da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional a realização dos usos e ações previstos no n.º 1 do art.º 20.º nas áreas identificadas no anexo III do Regime Jurídico da REN.

Perante o acima exposto, e para o território em apreço, conclui-se não existir qualquer incompatibilidade entre as áreas funcionais previstas no projeto do *Wake Park* Setúbal e o regime de uso do solo e edificabilidade, constantes na Planta de Ordenamento do PDM em vigor e o regulamento do mesmo plano, carecendo, no entanto, de conciliação com os regimes especiais das servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-12	Não	**DP 12**

Participação

Localização

Herdade da Mitrena/ Sado

Tema

	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 17.1 - Mitrena Nascente

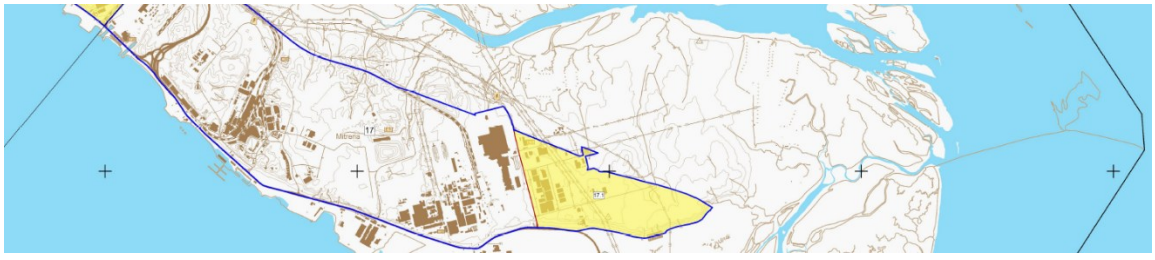
A entidade proprietária da Herdade da Mitrena, parcialmente integrada na SUOPG 17.1 - Mitrena Nascente, propõe a alteração do Anexo 5 do Regulamento do PDM de Setúbal, no sentido de eliminar a obrigatoriedade de elaboração de Plano de Pormenor para a concretização da SUOPG, permitindo a sua execução através de operações urbanísticas.

A proposta fundamenta-se na experiência de participação no processo em curso, destacando a simplificação do desenho urbano e a necessidade de maior flexibilidade para responder a uma procura incerta e diversificada. São apontadas limitações associadas aos Planos de Pormenor, nomeadamente, dificuldades de articulação entre privados e rigidez na programação territorial.

Refere-se ainda que as características físicas do terreno e as pré-existências já definem uma estrutura base de infraestruturas, centrada no eixo da Rua Herdade das Praias. A ausência de um horizonte temporal definido tem, segundo a proponente, condicionado oportunidades de investimento, com impactos negativos no desenvolvimento económico local.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Extrato da Planta de Ordenamento C2.11 – Programação Estratégica

Fonte: Peças cartográficas do PDMS, Versão à data do período de abertura da Discussão Pública, Dezembro 2025

Resposta

A sugestão apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao PDM de Setúbal, incide sobre um território integrado na SUOPG 17.1 – Mitrena Nascente, sendo sugerida a eliminação da modalidade de Plano de Pormenor como uma das tipologias de execução.

Sobre as tipologias de execução, importa considerar o seguinte:

A programação da execução do Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDMS) é estabelecida pela Câmara Municipal no âmbito da aprovação de planos plurianuais de investimento e dos planos anuais de atividades.

As ações de execução do PDMS encontram-se programadas para o horizonte temporal de dez (10) anos, sendo necessariamente enquadradas por intermédio da elaboração e delimitação dos seguintes instrumentos:

a) Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor;

b) Operações de Reabilitação Urbana;

c) Unidades de execução ou projetos (e.g. Parque Urbano Florestal do Xarraz) que abranjam parte ou a totalidade das UOPG ou SUOPG;

d) Unidades de execução fora de UOPG que concretizem a estratégia definida para o PDMS.

e) Outros estudos, planos ou projetos que concretizem a estratégia definida nomeadamente os que constam do programa de execução do PDMS.

As tipologias de execução elencadas no plano territorial em apreço e mais propriamente na SUOPG 17.1 – Mitrena Nascente, refletem o poder e o dever do município de planear o território, mas também o dever de o programar, coordenar e controlar as opções privadas traduzidas na execução dos planos. Como tal e, por forma a garantir que os instrumentos de execução a aplicar contribuirão para a dinamização do território de forma coesa, articulada e de acordo com a estratégia de planeamento estabelecida em PMOT, para a SUOPG 17.1, foram identificadas as formas de execução que melhor acautelam esses princípios (plano de pormenor e operações urbanísticas), os quais vão ao encontro das metas e prioridades definidas pela Administração municipal.

Conforme sugerido na participação submetida, é referida uma tipologia de execução que permita avaliar conjuntamente a rede de infraestruturas, acessibilidades e espaços públicos, com o objetivo de garantir que a futura ocupação do território é realizada de forma coesa, articulada e funcionalmente eficiente. Esta modalidade de avaliação conjunta, constitui precisamente, o princípio subjacente às unidades de execução (UE).

Seguem-se os principais fundamentos para a adoção da UE como um dos instrumentos preferenciais para a execução desta SUOPG (artigo 148.º do RJIGT):

1) Assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, visto que as UE garantem mais facilmente intervenções integradas no território (intervenções de conjunto);

2) Garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários, cuja delimitação pode ser decidida em conformidade com a hierarquia de prioridades e com a programação da ocupação territorial da competência da câmara;

3) Disponibilizar terrenos destinados a espaço público, equipamentos, zonas verdes, devendo ser acompanhada de um programa que reflita uma estratégia de desenvolvimento que identifique as intervenções estratégicas ou estruturantes, tanto públicas como privadas.

Neste sentido, para além das possibilidades de elaboração de plano de pormenor e consequentes operações urbanísticas como forma de concretização dos pressupostos estabelecidos em PMOT

para a SUOPG 17.1, admite-se a inclusão das unidades de execução, como alternativa eficaz e de maior celeridade processual, comparativamente a um plano de pormenor.

Em face do exposto, conclui-se pelo sentido parcialmente favorável da participação apresentada.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
• Regulamento do PDMS	– Introdução das unidades de execução nas tipologias de execução da SUOPG 17.1, no Anexo 5.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (1 documento PDF)	DP 13

Participação	
Localização	
Frente Ribeirinha Poente/ UF de Setúbal (Nossa Senhora da Anunciada)	
Tema	
	Classificação e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 15.3 - Frente Ribeirinha Poente	

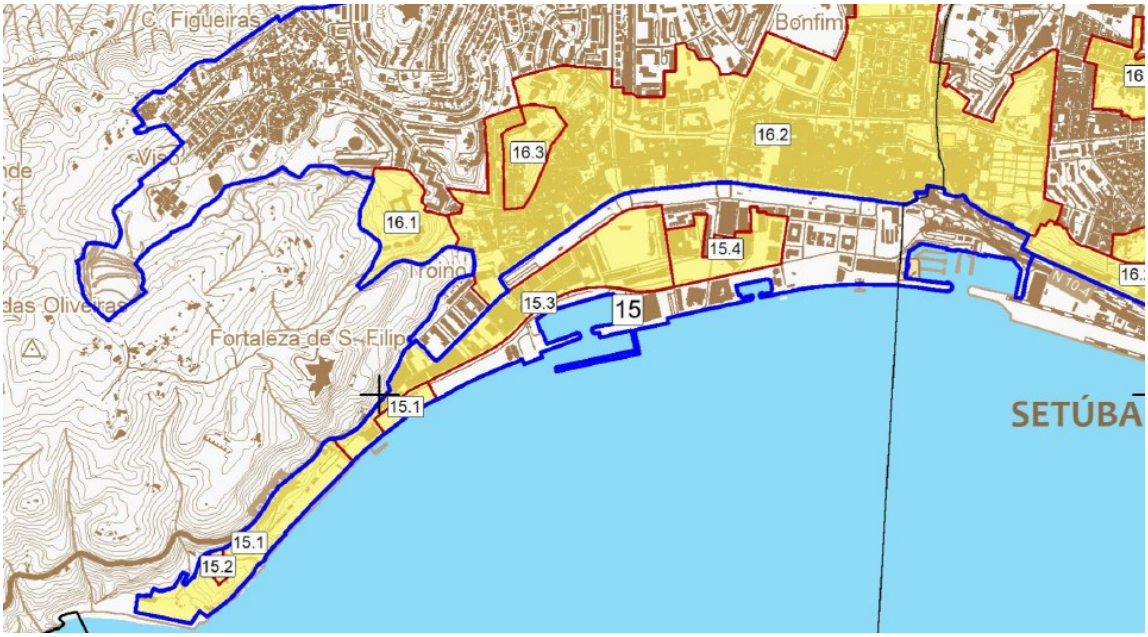
A reclamante propõe a reformulação da SUOPG 15.3, abrangendo a frente entre a Praia da Saúde e o Largo José Afonso, com base num esquema estruturante de ordenamento de carácter orientador. Define como objetivos principais: construção do Terminal 7 e da Biblioteca Municipal; reestruturação urbana e viária com reorganização fundiária; qualificação arquitetónica das frentes edificadas; criação de espaço público valorizando modos suaves e relação com o rio; implementação de vias multifuncionais com tráfego condicionado; e promoção de usos diversificados que dinamizem a economia e a vida social.

Estabelece a aplicação dos parâmetros do PDM, com exceção da altura máxima de fachada (16 m nas parcelas P1 a P10), podendo acrescer 2 m quando o piso térreo seja destinado a comércio ou estacionamento. Prevê a dispensa de regras de edificabilidade aplicáveis a Espaços Centrais, fixa o rácio de estacionamento em 1 lugar por fogo e exclui as áreas de estacionamento do cálculo do índice de construção.

Determina ainda o respeito pelas servidões e restrições em vigor e define como forma de execução operações urbanísticas ou unidades de execução.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Extrato da Planta de Ordenamento C2.11 – Programação Estratégica

Fonte: Peças cartográficas do PDMS, Versão à data do período de abertura da Discussão Pública, Dezembro 2025

Resposta

A sugestão apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, constitui um pedido de reformulação em matéria de parâmetros de edificabilidade, tipologia de execução e capitação de estacionamento para o território integrado na SUOPG 15.3 – Frente Ribeirinha Poente.

A altura máxima das fachadas dos edifícios previstos no n.º 8 do art.º 123.º do Regulamento do PDMS, foi alvo de reavaliação, tendo em conta que, com o aumento das exigências na construção, impulsionado pela necessidade de melhoria das condições estruturais, habitacionais, térmicas e ambientais dos edifícios, se tornou necessária uma maior altura entre pisos.

Face a esta evolução, e com o objetivo de garantir a qualidade e viabilidade dos projetos sem comprometer a cércea global permitida, foi proposto um ajustamento dos limites regulamentares, incluindo a platibanda, a saber:

- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo I - 12,5 m;
- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo II - 28 m;
- Espaços Centrais Consolidados e a Consolidar - 28 m.

Não obstante o aumento da altura das fachadas para as áreas abrangidas pela qualificação do solo acima referida, o contexto urbanístico da Frente Ribeirinha reveste-se de um caráter específico, razão pela qual foram estudados os esquemas de ordenamento com o objetivo de informar os parâmetros urbanísticos mais adequados a aplicar em sede de revisão de PDM. Com este pressuposto, aplicam-se à SUOPG em apreço os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana

e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no Regulamento, com exceção do número de pisos e altura máxima da fachada que, para a SUOPG 15.3 é de 16 metros.

Os esquemas de ordenamento integram os elementos de acompanhamento do mesmo plano, designadamente o Relatório do Plano, Capítulo 8 - Programação e Execução do Plano.

Nestes termos, não se considera ajustada a altura máxima de fachada de 18 metros para o território abrangido pela SUOPG em apreço, podendo comprometer o cumprimento do disposto nos artigos 59.º e 60.º do RJEU, designadamente no que respeita à correta inserção urbana das edificações, na sua relação entre as alturas e características dos arruamentos definidos.

Quanto à sugestão apresentada para a forma de execução desta SUOPG, importa refletir sobre o seguinte:

A figura de Unidade de Execução (UE) traduz as opções do PDM de Setúbal em ações concretas e programadas, permitindo a execução faseada das intervenções, a estimativa prévia de custos e prazos e a coordenação integrada de infraestruturas, espaços públicos e equipamentos. Ao delimitar prédios e parâmetros urbanísticos e ao exigir contratualização (contrato de urbanização), reduz-se a incerteza jurídico fundiária, é assegura a conformidade com o PDM e torna-se mais facilitada a avaliação da viabilidade económico financeira das operações, evitando obras incompletas ou encargos públicos imprevistos.

Operacionalmente, a UE promove uma repartição mais justa de encargos e benefícios entre os proprietários e o município, diminui conflitos e litígios ao clarificar direitos e deveres, e aumenta a atratividade para investimento privado ao oferecer previsibilidade urbanística. Além disso, reforça a transparência e a participação pública no processo de execução e melhora a capacidade do município de planear, priorizar e financiar intervenções coerentes com a estratégia territorial.

Por forma a garantir que o instrumento de execução a aplicar contribuirá para a dinamização do território de forma coesa, articulada e de acordo com a estratégia de planeamento estabelecida em PMOT, foi estabelecido que a concretização dos objetivos preconizados para a SUOPG 15.3, deverá recorrer a unidades de execução.

Seguem-se os principais fundamentos para a adoção da UE (artigo 148.º do RJIGT):

1) Assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, visto que as UE garantem mais facilmente intervenções integradas no território (intervenções de conjunto);

2) Garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários, cuja delimitação pode ser decidida em conformidade com a hierarquia de prioridades e com a programação da ocupação territorial da competência da câmara;

3) Disponibilizar terrenos destinados a espaço público, equipamentos, zonas verdes e/ou habitação a custos controlados ou a renda acessível, devendo ser acompanhada de um programa que reflita uma estratégia de desenvolvimento que identifique as intervenções estratégicas ou estruturantes, tanto públicas como privadas.

Em matéria de capitação de estacionamento, cumpre informar o seguinte:

A presente alteração ao PDM, procedeu à atualização dos parâmetros de dimensionamento da dotação de estacionamento por uso, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que alterou a Portaria n.º 216-B/2008 e fixou novos valores mínimos para o dimensionamento das infraestruturas de estacionamento, aplicáveis de forma supletiva nos termos do artigo 3.º daquela Portaria.

A atualização efetuada teve como objetivo corrigir omissões identificadas na revisão do PDM em matéria de capitação de estacionamento e respetivas exceções, adotando como referências, os valores mínimos do Quadro I da Portaria n.º 75/2024, diferenciados por uso, tipologia habitacional

e área de construção, com inclusão das percentagens obrigatórias de lugares destinados a estacionamento público.

As alterações incidem sobre o Título IV do Regulamento, mantendo a regra de que, na aplicação dos conceitos de área total de construção e de índice de utilização, para efeito da respetiva contagem, em termos de compatibilização com os limiares fixados nos Capítulos IV e V do Título IV do regulamento do PDM, nestes não se incluem as áreas afetas ao uso de estacionamento obrigatório.

Ficaram também salvaguardadas, as necessárias exceções ao cumprimento da dotação mínima exigida nas zonas sujeitas a regimes territoriais especiais, designadamente áreas inundáveis e Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), áreas protegidas, orla costeira, Centro Histórico, e determinadas circunstâncias urbanísticas, muito específicas, enquadradas no regulamento.

A adoção destes parâmetros, contribuirá ainda, para a redução da pressão de estacionamento sobre o espaço público, para a promoção da mobilidade sustentável e para a preparação das infraestruturas municipais face à crescente utilização de veículos elétricos, em alinhamento com os objetivos estratégicos de mobilidade inscritos no PDM.

Assim, analisados os conteúdos apresentados na participação pública em apreço, concluiu-se pela ponderação de alguns ajustamentos em matéria de parâmetros de dotação de estacionamento, nomeadamente para o uso habitacional. Considerou-se ainda que, exclusivamente para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento, não deverão ser consideradas as áreas de varandas, terraços ou similares, sendo uma normativa a acautelar no regulamento, no âmbito do presente procedimento de alteração.

Por todos os fundamentos acima expostos, considera-se que as propostas registadas em sede de Discussão Pública, se subdividem em, “parcialmente favorável” e “previsto na proposta de alteração ao PDMS”.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
• Regulamento do PDMS	– Parâmetros de dotação de estacionamento e normativas complementares

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	**Sim (5 documentos PDF)**	**DP 14**

Participação	
Localização	
Vale de Mulatas/ Setúbal (São Sebastião)	
Tema	
X	Classificação e Qualificação do Solo
	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Pedido de reclassificação e requalificação do solo rústico	

O reclamante é proprietário de um prédio em Vale de Mulatas, para o qual apresentou Pedido de Informação Prévia (PIP) em 2021, visando a construção de empreendimento industrial, armazenagem, serviços e comércio (até 17.400 m²). O PIP (Proc. 42/21) foi objeto de decisão favorável em 2022, posteriormente confirmada em 2023, mantendo-se válidos os respetivos pressupostos e prazos, tendo o pedido de licenciamento sido submetido em julho de 2025 dentro do período de validade.

Contudo, na revisão do PDM de Setúbal aprovada em 2024, o prédio foi reclassificado de solo urbano (Espaço Industrial Proposto) para solo rústico (Espaço Agrícola), não tendo sido considerado o compromisso urbanístico existente nem incluído o PIP na planta e relatório de compromissos.

O reclamante entende que esta reclassificação resulta de erro manifesto e configura tratamento desigual face a situações idênticas, violando direitos adquiridos e legítimas expectativas decorrentes do ato administrativo favorável. Sustenta ainda que a área apresenta clara vocação industrial (proximidade a infraestruturas estratégicas e integração em zona com potencial para usos industriais relevantes), inexistindo utilização agrícola que justifique a classificação proposta.

Defende, assim, que não há fundamento técnico ou legal para a alteração do enquadramento territorial, sendo a mesma desconforme com o regime jurídico aplicável e com o PIP em vigor.

Face ao exposto, propõe-se:

- Correção da classificação do prédio para solo urbano, na categoria de espaço de atividades industriais, em continuidade com o PDM anterior e áreas adjacentes;
- Inclusão do PIP (Proc. 42/21) na planta e relatório de compromissos, assegurando a sua prevalência sobre as disposições do futuro PDM.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Localização da parcela em apreço sobre imagem aérea (*Google Earth*)

Fonte: Documento anexo à participação submetida

Resposta

A sugestão apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, constitui um pedido de alteração da classificação do solo para a parcela em apreço.

Cumpre informar que, aquando da abertura do Período de Discussão Pública da revisão do PDM, ocorrida de 25 de junho a 05 de agosto de 2020, num total de 30 dias úteis, procedeu-se à atualização da Carta de Compromissos Urbanísticos, a qual refletiu todos os atos válidos verificados à data, a fim de ser devidamente fundamentado o modelo de ordenamento territorial.

Independentemente da constituição de atos válidos entretanto ocorridos, durante a reta final do procedimento de revisão, designadamente a ratificação em Conselho de Ministros, a aprovação em Assembleia Municipal e a correspondente publicação em Diário da República, a classificação e qualificação do solo em nada interfere com os atos aprovados e direitos constituídos.

Esclarece-se ainda que, após o Período de Discussão Pública da revisão do PDM e de acordo com a tramitação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), definida pelo RJIGT, as fases subsequentes não são passíveis de alteração ao conteúdo do plano, com exceção, naquilo que são as matérias inerentes ao procedimento de ratificação em Conselho de Ministros, por motivo de incompatibilidade com os planos de hierarquia superior.

Ademais e, em rigor, para procedermos à atualização dos compromissos urbanísticos e respetiva reflexão destes na classificação do solo, ter-se-ia de proceder ao total apuramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data, e não somente aos decorrentes das participações recebidas em sede da recente Discussão Pública, por forma a permitir a total coerência da Planta

de Ordenamento, entre aquilo que constitui o mapeamento de todos os atos válidos no concelho e a avaliação do modelo de ordenamento territorial.

Em suma e, não obstante o acima descrito, o próprio procedimento de alteração ao PDM em curso, não enquadra, pela sua génese, alterações à classificação e qualificação do solo cuja natureza decorre dos compromissos urbanísticos, ocorridos após a Discussão Pública da revisão do PDM. Por esse motivo e conforme já explanado, este tipo de alterações ao plano não encontra lugar na etapa final do seu procedimento.

A presente alteração ao plano territorial, enquadra-se sim, nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT.

Informa-se que a sede mais apropriada para ponderação e eventual alteração ao PDM, encontra oportunidade aquando da avaliação da concretização da estratégia, dos objetivos e dos resultados da execução do PDMS, mediante adequada monitorização baseada num conjunto de indicadores estabelecidos no relatório do mesmo plano. Para este efeito, deverá a câmara municipal promover a elaboração do relatório de execução do PDMS, de dois em dois anos, o qual poderá então, fundamentar a indispensabilidade de alterações ao mesmo, nos termos das disposições constantes no artigo 160.º do seu regulamento e nos termos do RJIGT.

Pelos motivos acima explanados e, tratando-se de uma alteração ao plano territorial cujo objeto se centra nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT, considera-se que não estão reunidos os fundamentos para a aceitação do pedido submetido.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (2 documentos PDF)	DP 15

Participação

Localização

Cidade de Setúbal

Tema

	Classificação e Qualificação do Solo
	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
X	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

Pedido de alteração da delimitação das Zonas Ameaçadas por Cheias

Os requerentes apresentam participação no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal, contestando a delimitação proposta das Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC), por a considerarem excessiva e desajustada da realidade territorial atual. Fundamentam a sua pretensão no facto de a delimitação não refletir as intervenções estruturais de mitigação do risco de inundação realizadas pelo Município, designadamente nas bacias hidrográficas das ribeiras da Figueira e do Livramento, baseando-se, em seu entender, em dados desatualizados.

Referem que a própria Câmara Municipal de Setúbal, através da Deliberação n.º 388/2025, de 18 de junho de 2025, aprovou parecer desfavorável à proposta da APA relativa à Avaliação Preliminar dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Sado e Mira, por considerar que a mesma não traduz a realidade territorial e urbana existente nem as obras de regularização executadas. Alegam ainda que os estudos desenvolvidos no âmbito da revisão do PDM, já objeto de parecer favorável das entidades competentes, demonstram uma redução significativa das ZAC após a execução das obras de controlo de cheias.

Os requerentes sustentam igualmente que a manutenção de uma delimitação desatualizada constitui um entrave ao desenvolvimento sustentável e prejudica os proprietários abrangidos. Acrescentam que os episódios de forte pluviosidade ocorridos em fevereiro de 2026 evidenciaram a eficácia do Parque da Várzea enquanto bacia de retenção, evitando inundações na cidade de Setúbal.

Nestes termos, solicitam a alteração da proposta de delimitação das Zonas Ameaçadas por Cheias na versão final do PDM, de forma a assegurar a sua conformidade com a realidade territorial atual, os estudos municipais mais recentes e os investimentos efetuados pelo Município na mitigação do risco de cheias.

Análise e Ponderação

Enquadramento

-

Resposta

A sugestão submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, tem como objeto um pedido de alteração de delimitação das Zonas Ameaçadas por Cheias, constantes nos elementos do referido plano.

Sobre esta matéria, importa proceder ao seguinte enquadramento legal:

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio introduziram alterações na tipificação dos instrumentos de planeamento.

Neste novo quadro legal só os planos territoriais (municipais e intermunicipais) vinculam direta e imediatamente os particulares, enquanto os restantes instrumentos, nomeadamente os programas setoriais e especiais, vinculam somente as entidades públicas.

Os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e o regime de gestão compatível com a utilização sustentável do território, estabelecidos naqueles programas para vincular os particulares, têm de ser vertidos nos planos diretores municipais, planos de urbanização e planos de pormenor ou planos intermunicipais em vigor.

O artigo 51.º do RJIGT determina que os programas setoriais e os programas especiais devem identificar as disposições dos planos territoriais preexistentes incompatíveis, bem como consagrar as formas e os prazos de atualização destes.

O Plano de Gestão e do Risco de Inundação (PGRI), publicado em Diário da República, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril identifica as disposições dos planos municipais de ordenamento do território consideradas incompatíveis com este programa setorial, e define as formas e os prazos de atualização das mesmas.

Também o Programa da Orla Costeira Espichel-Odeceixe (POC-EO), publicado em Diário da República, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 87-A/2022, de 4 de outubro, identifica no seu anexo III as disposições dos planos territoriais consideradas incompatíveis com o programa, e define as formas e prazos de atualização das mesmas.

Para os devidos efeitos, houve que proceder a uma alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDMS), nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 121.º do RJIGT, a qual, não teve por objetivo promover qualquer alteração substantiva face às soluções que já decorriam da aplicação integrada nas normas do PDMS, mas apenas, a transposição das normas vinculativas dos particulares, constantes, tanto do PGRI como do POC-EO, para o plano municipal (art.º 198.º do RJIGT), não envolvendo quaisquer opções autónomas de planeamento. Dada a natureza simplificada do procedimento, o mesmo não careceu de Discussão Pública.

A Câmara Municipal de Setúbal, em reunião ordinária n.º 10/2025 realizada a 16-04-2025, aprovou a Deliberação n.º 249/2025, segundo a Proposta n.º 63/2025/DURB/DIPU/GAP - Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDMS), quanto à transposição do conteúdo normativo do PGRI e do POC-EO.

A referida Declaração, foi ainda transmitida à Assembleia Municipal de Setúbal e, posteriormente, à CCDR-LVT, sendo remetida para publicação e depósito, segundo o disposto no n.º 4 do art.º 121.º do RJIGT.

Nesta sequência, foi publicado o Aviso n.º 15696/2025/2, no Diário da República, n.º 120, II série, de 25 de junho de 2025, onde constam a correspondente Declaração, as alterações ao Regulamento do PDM e os desdobramentos da Planta de Ordenamento: C2.1 – Classificação e

Qualificação do solo, C2.2 – Regimes Especiais, C2.2a – Regimes Especiais – Orla Costeira, C2.3 – Riscos Naturais, Mistos e Tecnológicos e C2.4 – Estrutura Ecológica Municipal.

Por último, é de referir que, segundo informação disponível no site da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), esteve em participação pública a 1.ª fase do processo de planeamento relativo ao 4.º ciclo dos Planos de Gestão da Região Hidrográfica, que futuramente dará origem à avaliação e revisão das ARPSI, devendo o plano diretor municipal em vigor, proceder à necessária adaptação.

Nestes termos e, por manifesta desconformidade entre o conteúdo da participação e o escopo procedimental em curso, considera se a mesma integralmente fora de âmbito.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	**Sim (1 documento PDF)**	**DP 16**

Participação	
Localização	
Frente Ribeirinha Nascente/ UF de Setúbal (São Julião)	
Tema	
	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 15.4 - Frente Ribeirinha Nascente	

A reclamante, VARANDAS GLAMOROSAS UNIPESSOAL, LDA., proprietária dos lotes 1 a 8 do Alvará de Loteamento n.º 6/2005, inseridos na SUOPG 15.4 – Frente Ribeirinha Nascente, vem apresentar reclamação no âmbito da alteração do PDM de Setúbal, solicitando a revisão dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à área.

Alega que os lotes se inserem em Espaços Centrais Consolidados, onde os usos habitacionais, comerciais e de serviços são admitidos, considerando desadequada a limitação da altura máxima de fachada a 13 m, quando o PDM prevê genericamente 28 m para espaços centrais consolidados e a consolidar. Refere que as condicionantes decorrentes do Plano de Gestão dos Riscos de Inundação inviabilizam a construção de caves, dificultando o cumprimento dos rácios de estacionamento e comprometendo a viabilidade técnica e económica das operações urbanísticas e da reabilitação urbana pretendida.

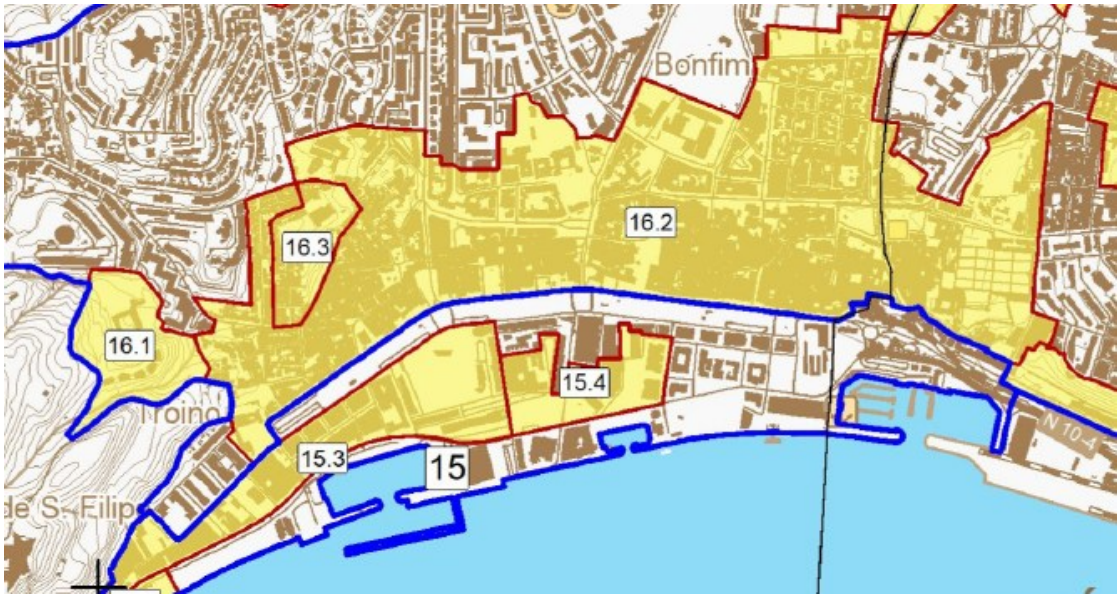
Defende, assim, a fixação da altura máxima de fachada em 28 m para a SUOPG 15.4, por razões de coerência urbanística, viabilidade económica, adaptação às exigências técnicas da construção e promoção da regeneração urbana e captação de investimento.

Propõe igualmente a flexibilização da forma de execução da SUOPG 15.4, permitindo a concretização através de operações urbanísticas ou unidades de execução, considerando desnecessária a obrigatoriedade exclusiva de unidade de execução.

Apresenta ainda proposta de alteração da redação regulamentar da SUOPG 15.4, incluindo a definição da altura máxima de 28 m, adaptação dos rácios de estacionamento e exclusão das áreas de estacionamento do cálculo do índice de construção.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Extrato da Planta de Ordenamento C2.11 – Programação Estratégica

Fonte: Peças cartográficas do PDMS, Versão à data do período de abertura da Discussão Pública, Dezembro 2025

Resposta

A sugestão apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, constitui um pedido de reformulação em matéria de parâmetros de edificabilidade, tipologia de execução e capitação de estacionamento para o território integrado na SUOPG 15.4 – Frente Ribeirinha Nascente.

A altura máxima das fachadas dos edifícios previstos no n.º 8 do art.º 123.º do Regulamento do PDMS, foi alvo de reavaliação, tendo em conta que, com o aumento das exigências na construção, impulsionado pela necessidade de melhoria das condições estruturais, habitacionais, térmicas e ambientais dos edifícios, se tornou necessária uma maior altura entre pisos.

Face a esta evolução, e com o objetivo de garantir a qualidade e viabilidade dos projetos sem comprometer a cércea global permitida, foi proposto um ajustamento dos limites regulamentares, incluindo a platibanda, a saber:

- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo I - 12,5 m;
- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo II - 28 m;
- Espaços Centrais Consolidados e a Consolidar - 28 m.

Não obstante o aumento da altura das fachadas para as áreas abrangidas pela qualificação do solo acima referida, o contexto urbanístico da Frente Ribeirinha reveste-se de um caráter específico, razão pela qual foram estudados os esquemas de ordenamento com o objetivo de informar os parâmetros urbanísticos mais adequados a aplicar em sede de revisão de PDM. Com este pressuposto, aplicam-se à SUOPG em apreço os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no Regulamento, com exceção do número de pisos e altura máxima da fachada que para a SUOPG 15.4 é de 19 metros.

Os esquemas de ordenamento integram os elementos de acompanhamento do mesmo plano, designadamente o Relatório do Plano, Capítulo 8 - Programação e Execução do Plano.

Nestes termos, não se considera ajustada a altura máxima de fachada de 28 metros para o território abrangido pela SUOPG em apreço.

Em matéria de capitação de estacionamento, cumpre informar o seguinte:

A presente alteração ao PDM, procedeu à atualização dos parâmetros de dimensionamento da dotação de estacionamento por uso, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que alterou a Portaria n.º 216-B/2008 e fixou novos valores mínimos para o dimensionamento das infraestruturas de estacionamento, aplicáveis de forma supletiva nos termos do artigo 3.º daquela Portaria.

A atualização efetuada teve como objetivo corrigir omissões identificadas na revisão do PDM em matéria de capitação de estacionamento e respetivas exceções, adotando como referências, os valores mínimos do Quadro I da Portaria n.º 75/2024, diferenciados por uso, tipologia habitacional e área de construção, com inclusão das percentagens obrigatórias de lugares destinados a estacionamento público.

As alterações incidem sobre o Título IV do Regulamento, mantendo a regra de que, na aplicação dos conceitos de área total de construção e de índice de utilização, para efeito da respetiva contagem, em termos de compatibilização com os limiares fixados nos Capítulos IV e V do Título IV do regulamento do PDM, nestes não se incluem as áreas afetas ao uso de estacionamento obrigatório.

Ficaram também salvaguardadas, as necessárias exceções ao cumprimento da dotação mínima exigida nas zonas sujeitas a regimes territoriais especiais, designadamente áreas inundáveis e Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), áreas protegidas, orla costeira, Centro Histórico, e determinadas circunstâncias urbanísticas, muito específicas, enquadradas no regulamento.

A adoção destes parâmetros, contribuirá ainda, para a redução da pressão de estacionamento sobre o espaço público, para a promoção da mobilidade sustentável e para a preparação das infraestruturas municipais face à crescente utilização de veículos elétricos, em alinhamento com os objetivos estratégicos de mobilidade inscritos no PDM.

Assim, analisados os conteúdos apresentados na participação pública em apreço, concluiu-se pela ponderação de alguns ajustamentos em matéria de parâmetros de dotação de estacionamento, nomeadamente para o uso habitacional. Considerou-se ainda que, exclusivamente para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento, não deverão ser consideradas as áreas de varandas, terraços ou similares, sendo uma normativa a acautelar no regulamento, no âmbito do presente procedimento de alteração.

Quanto à sugestão apresentada para a forma de execução desta SUOPG, importa refletir sobre o seguinte:

A figura de Unidade de Execução (UE) traduz as opções do PDM de Setúbal em ações concretas e programadas, permitindo a execução faseada das intervenções, a estimativa prévia de custos e prazos e a coordenação integrada de infraestruturas, espaços públicos e equipamentos. Ao delimitar prédios e parâmetros urbanísticos e ao exigir contratualização (contrato de urbanização), reduz-se a incerteza jurídico fundiária, é assegura a conformidade com o PDM e torna-se mais facilitada a avaliação da viabilidade económico financeira das operações, evitando obras incompletas ou encargos públicos imprevistos.

Operacionalmente, a UE promove uma repartição mais justa de encargos e benefícios entre proprietários e município, diminui conflitos e litígios ao clarificar direitos e deveres, e aumenta a atratividade para investimento privado ao oferecer previsibilidade urbanística. Além disso, reforça

a transparência e a participação pública no processo de execução e melhora a capacidade do município de planear, priorizar e financiar intervenções coerentes com a estratégia territorial.

Por forma a garantir que o instrumento de execução a aplicar contribuirá para a dinamização do território de forma coesa, articulada e de acordo com a estratégia de planeamento estabelecida em PMOT, foi estabelecido que a concretização dos objetivos preconizados para a SUOPG 15.4, deverá recorrer a unidades de execução.

Seguem-se os principais fundamentos para a adoção da UE (artigo 148.º do RJIGT):

1) Assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, visto que as UE garantem mais facilmente intervenções integradas no território (intervenções de conjunto);

2) Garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários, cuja delimitação pode ser decidida em conformidade com a hierarquia de prioridades e com a programação da ocupação territorial da competência da câmara;

3) Disponibilizar terrenos destinados a espaço público, equipamentos, zonas verdes e/ou habitação a custos controlados ou a renda acessível, devendo ser acompanhada de um programa que reflita uma estratégia de desenvolvimento que identifique as intervenções estratégicas ou estruturantes, tanto públicas como privadas.

Por todos os fundamentos acima expostos, considera-se que as propostas registadas em sede de Discussão Pública, se subdividem em, "parcialmente favorável" e "previsto na proposta de alteração ao PDMS".

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
• Regulamento do PDMS	– Parâmetros de dotação de estacionamento e normativas complementares

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (1 documento PDF)	DP 17

Participação	
Localização	
Casal de São Filipe/ UF de Setúbal (Nossa Senhora da Anunciada)	
Tema	
	Classificação e Qualificação do Solo
	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
X	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Reavaliação das classificações de perigosidade de incêndio e de perigo de erosão hídrica	

As participantes, proprietárias do prédio misto denominado “Quinta O Velho”, com cerca de 14.720 m², sito no Casal de São Filipe, apresentam participação no âmbito da discussão pública da 2.ª alteração do PDM de Setúbal, requerendo a apreciação fundamentada das suas pretensões em sede de relatório de ponderação.

O prédio integra edificações preexistentes anteriores a 1951 (moinho e habitação), enquadráveis no regime das preexistências urbanísticas, estando prevista uma operação de reconstrução e ampliação (≈297 m²), correspondente à reabilitação de estruturas existentes e não à criação de nova ocupação.

A propriedade insere-se numa área periurbana caracterizada por quintas com ocupação dispersa e uso habitacional/turístico, evidenciando uma paisagem rural consolidada e fragmentada, incompatível com classificações territoriais associadas a espaços naturais contínuos.

Principais questões suscitadas:

Perigosidade de incêndio (alta/ muito alta):

É contestada a classificação atribuída, por alegado desfasamento face à realidade local. O terreno apresenta características (substrato rochoso, reduzida carga combustível, ocupação agrícola e proximidade de edificações e acessos) que apontam para perigosidade efetiva baixa. A reabilitação proposta contribuirá, segundo as Participantes, para a gestão ativa do território e redução do risco.

→ Requer-se reavaliação e eventual reclassificação para nível inferior.

Perigo de erosão hídrica elevada:

Considera-se a classificação desajustada, face a elementos técnicos (Carta de Capacidade de Uso do Solo – classe Bh) que indicam risco moderado. O terreno apresenta estabilidade e inserção em área agrícola fragmentada, não evidenciando suscetibilidade elevada à erosão.

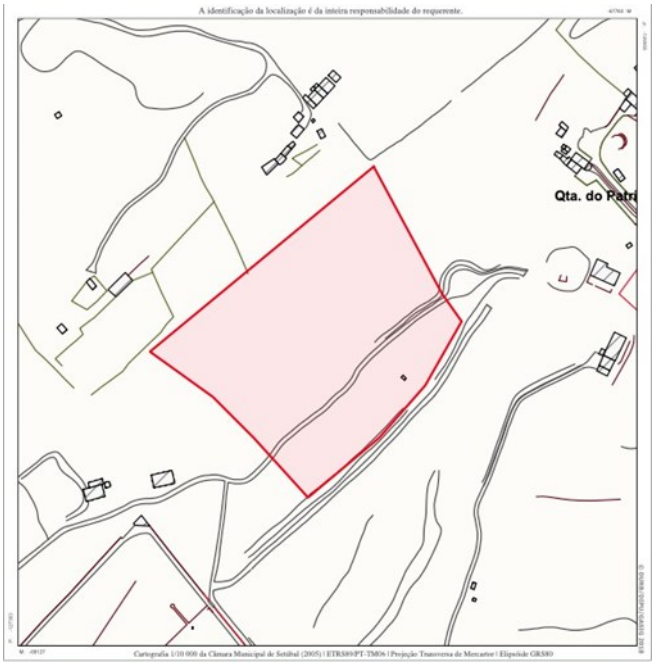
→ Requer-se reavaliação e reclassificação para nível compatível (moderado).

Fundamentação adicional:

- Necessidade de adequação das classificações cartográficas à realidade concreta;
- Salvaguarda do regime das preexistências urbanísticas;
- Princípios da proporcionalidade, igualdade e não discriminação;
- Proteção do direito de propriedade.

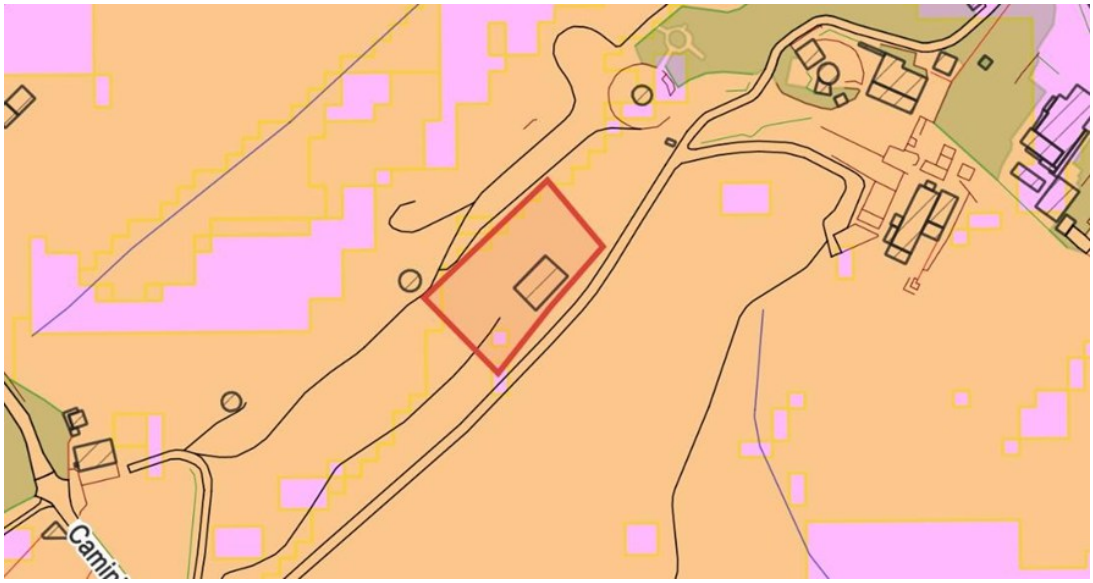
Pedidos:

- Reavaliação das classificações de perigosidade de incêndio e erosão hídrica;
- Consideração da realidade territorial envolvente;
- Emissão de resposta fundamentada no relatório de ponderação, com explicitação dos critérios técnicos e jurídicos adotados.



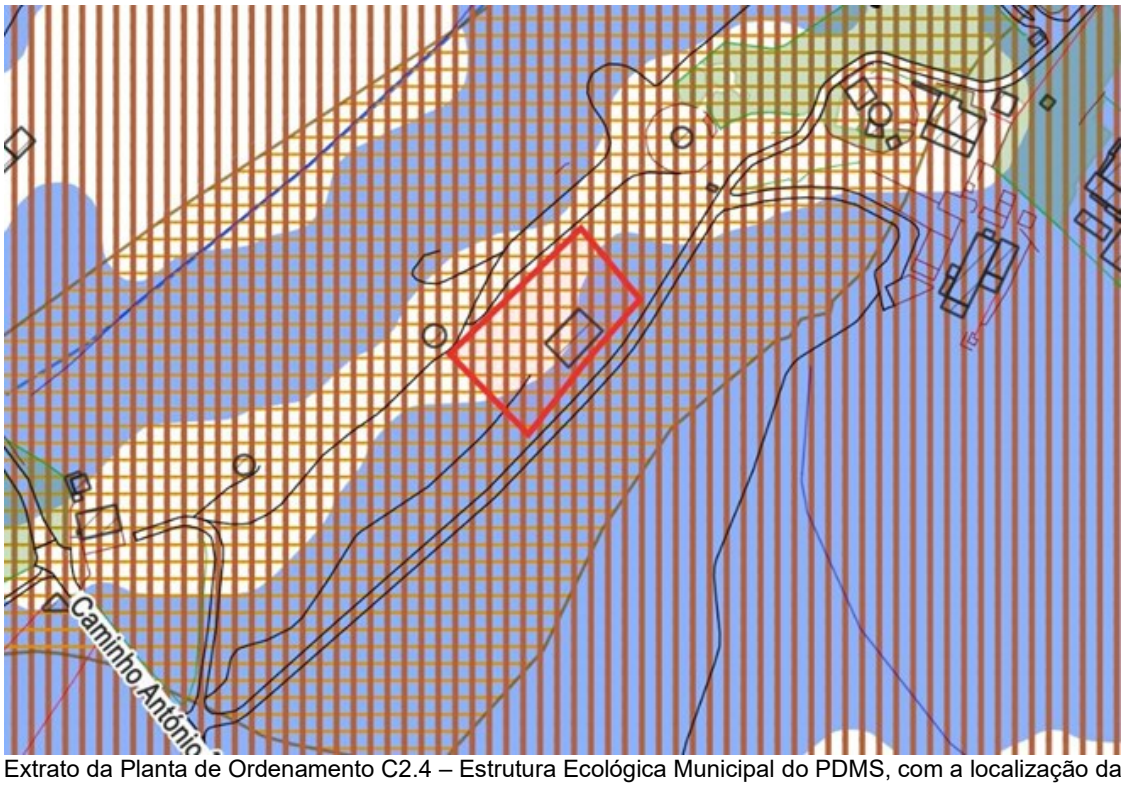
Planta de localização da parcela em apreço

Fonte: Documento anexo à participação submetida



Extrato da Planta de Ordenamento C2.3 – Riscos Naturais Mistos e Tecnológicos do PDMS, com a localização da área em apreço

Fonte: Documento anexo à participação submetida



Extrato da Planta de Ordenamento C2.4 – Estrutura Ecológica Municipal do PDMS, com a localização da área em apreço

Fonte: Documento anexo à participação submetida

Análise e Ponderação

Enquadramento



Localização do prédio sobre imagem aérea

Fonte: Google Earth

Resposta

A presente participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDMS), em vigor, sobre o prédio sito no Casal de S. Filipe, União de freguesias de Setúbal, segundo a Planta de Ordenamento do plano, está classificado em "Outros espaços agrícolas – Quintas".

No prédio em causa, verificam-se as seguintes condicionantes:

- Reserva Ecológica Nacional (REN):
- Linha de água e Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo;
- Praticamente toda a parcela possui solos em Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Povoamento de Oliveiras nos termos do disposto no DL 120/86, na redação em vigor;
- Sítio Rede Natura 2000 – Arrábida Espichel, sujeito ao disposto no DL 140/99, com as alterações em vigor;

Com a publicação do Aviso n.º 17830/2024/2, de 19 de agosto, referente à aprovação do Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana de Lisboa, as referências aos Programas Sub-Regionais de Ação, constantes no Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual, encontram-se agora válidas, nomeadamente a Cartografia de perigosidade estrutural, as Áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS), as Faixas de Gestão de Combustível (FGC), em particular as inseridas na Rede secundária de faixas de gestão de combustível, assim como as demais informações geográficas.

Esta informação é a que se encontra em vigor e encontra-se disponível para consulta no site do município de Setúbal, Portal do Urbanismo, PDM: SARUP – Defesa da Floresta contra Incêndios, através do seguinte link infra:

https://setubal.city-platform.com/app/?a=pmots

Conforme se poderá verificar, o prédio em apreço é abrangido por duas classes de perigosidade de incêndio: muito baixa e baixa perigosidade de incêndio.

Quanto à tipologia de Reserva Ecológica Nacional (REN), verificada na propriedade em apreço, designadamente "Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo", importa referir que, a integração nesta tipologia de REN, incorpora o procedimento de delimitação da REN e respetiva proposta de áreas para exclusão, procedimento este, elaborado em paralelo ao processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal.

Também no site do município de Setúbal, no separador do Urbanismo - Elementos que acompanham o Plano – Delimitação e exclusões da REN, poderá ser consultada toda a informação subjacente ao processo de delimitação da REN e correspondente fundamentação.

Em complemento poderão ainda ser consultados os separadores "Elementos Instrutórios" e "Elementos que constituem o Plano", respetivamente, com a informação relativa aos pareceres das entidades competentes que integraram a Comissão Consultiva designada para o efeito e as peças cartográficas constituintes do plano.

A delimitação da REN municipal constitui, neste momento, um processo fechado que após realização da Conferência Decisória da REN, seguirá para publicação em Diário da República, ato da responsabilidade da CCDR-LVT.

O presente procedimento de alteração ao PDM, em curso, não constitui a sede adequada para quaisquer alterações aos conteúdos da REN municipal.

No que refere às opções estratégicas de ordenamento do território, questionadas na presente participação pública, importa esclarecer o seguinte:

No âmbito da elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDMS), houve que atender ao quadro legal de referência que enquadra as matérias de ordenamento do território, ambiente e urbanismo e, muito especificamente, ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, alusivo aos critérios de classificação e de qualificação do solo e à definição das categorias de solo rústico e de solo urbano em função do uso dominante.

Nestes termos, definiram-se os objetivos e pressupostos estruturantes para cada classe de espaço, tendo em conta as dinâmicas territoriais existentes, a morfologia urbana e os condicionalismos em presença, bem como os elementos patrimoniais e culturais e ambientais a preservar.

As opções de planeamento e correspondentes parâmetros urbanísticos estabelecidos, decorreram de um estudo aprofundado por parte da equipa técnica especialista encarregue da elaboração do plano, bem como, da experiência da gestão urbanística nestes conteúdos, ao longo de todo o período de vigência do anterior Plano Diretor Municipal.

O resultado materializou-se numa proposta estruturada e fundamentada em situações concretas decorrentes do exercício diário dos serviços técnicos camarários e equipa multidisciplinar, a qual foi longamente concertada com a CCDR-LVT e restantes entidades com competências nas matérias apreciadas, no âmbito da Comissão Consultiva designada para o efeito.

Já por outro lado, a presente alteração ao PDMS reveste-se de caráter simplificado, onde não se enquadram as matérias que resultam da reavaliação do modelo de ordenamento territorial.

Informa-se que, a sede mais apropriada para ponderação e eventual alteração ao PDM, encontra oportunidade aquando da avaliação da concretização da estratégia, dos objetivos e dos resultados da execução do PDMS, mediante adequada monitorização baseada num conjunto de indicadores estabelecidos no relatório do mesmo plano. Para este efeito, deverá a câmara municipal promover a elaboração do relatório de execução do PDMS, de dois em dois anos, o qual poderá então,

fundamentar a indispensabilidade de alterações ao mesmo, nos termos das disposições constantes no artigo 160.º do seu regulamento e nos termos do RJIGT.

Pelos motivos acima explanados e, tratando-se de uma alteração ao plano territorial cujo objeto se centra nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT, considera-se que não estão reunidos os fundamentos para a aceitação do pedido submetido.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (1 documento PDF)	DP 18

Participação	
Localização	
Quinta do Xarraz/ Setúbal (São Sebastião)	
Tema	
	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 16.11 - Xarraz	

Na participação em apreço, é apresentada reclamação relativa à proposta de ordenamento aplicável à Quinta do Xarraz.

De acordo com o exposto, na sequência de um Estudo Urbanístico promovido em articulação com o Município (2013–2016) e aprovado em reunião de Câmara, foi desenvolvida uma solução totalmente integrada na proposta de Revisão do PDM de Setúbal, que incluía a definição de uma SUOPG, critérios de perequação e uma estratégia de execução suportada por diversos estudos técnicos.

Contudo, no âmbito da Conferência Procedimental do Plano, os pareceres de entidades externas, designadamente da APA, introduziram alterações substanciais que reduziram significativamente as áreas de construção e os parâmetros urbanísticos, mantendo simultaneamente encargos estruturantes relevantes (infraestruturas viárias e estrutura ecológica). Na opinião do participante, esta alteração gerou um desequilíbrio entre encargos e benefícios, tornando a operação urbanística economicamente inviável.

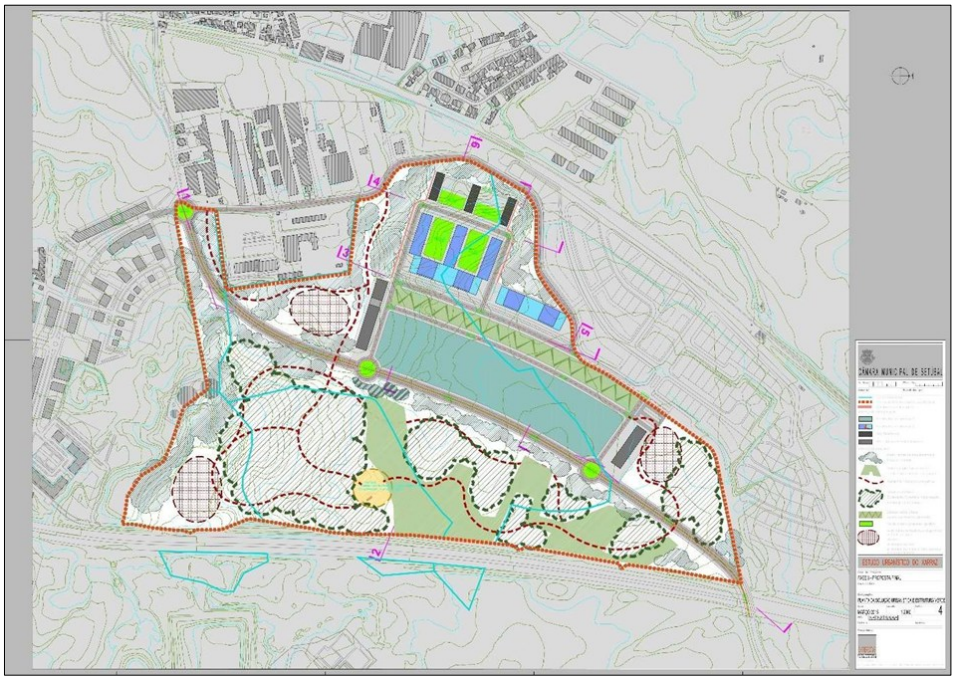
No atual procedimento de alteração ao PDM, o Município optou pela requalificação do uso previsto anteriormente de atividades económicas para uso habitacional, solução considerada mais adequada ao interesse público face à carência habitacional.

Segundo a exposição apresentada, foi acordado a CMS analisar um Pedido de Informação Prévia, possibilitando futuramente viabilizar a ocupação parcial da área da propriedade com o novo uso preconizado. O participante argumenta ter recebido, mais recentemente, a informação da obrigatoriedade de delimitação prévia de Unidade de Execução e decorrente articulação com outros proprietários, contrariando o entendimento anteriormente transmitido pelos serviços municipais.

O participante solicita, assim, a clarificação da estratégia municipal, considerando que:

- a atual solução do PDM para esta área é impraticável do ponto de vista económico;
- a alteração ao PDM em curso constitui uma oportunidade para corrigir essa situação;

- deve ser admitida a execução por operações urbanísticas isoladas ou, em alternativa, revista a solução de ordenamento, sob pena de inviabilização dos objetivos propostos.



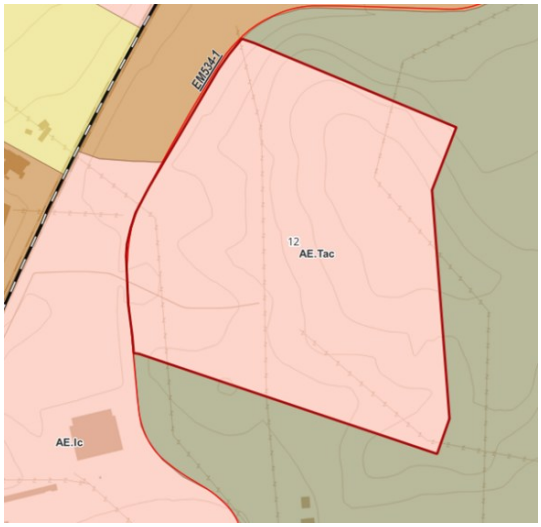
Folha N.º 4 - Planta da Solução Urbanística e Estrutura Verde, Fase 3 – Proposta Final, Estudo Urbanístico do Xarraz, Março 2015



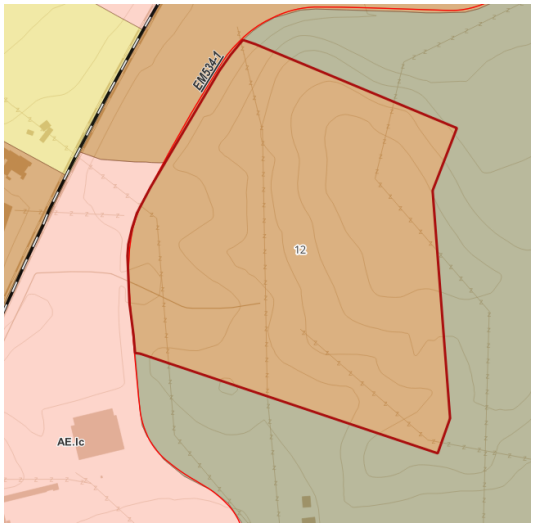
Pedido de Informação Prévia
Fonte: Documento anexo à participação submetida

Análise e Ponderação

Enquadramento



Plano em Vigor na área da Quinta do Xarraz



Proposta de Alteração ao Plano na área da Quinta do Xarraz

Extratos da Planta de Ordenamento C2.1 – Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: Relatório de Fundamentação da Alteração ao PDMS, Dezembro 2025

Resposta

Quanto à sugestão apresentada na participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, em curso, a qual propõe que a execução da SUOPG 16.11 – Xarraz seja realizada através de operações urbanísticas, ao invés, de unidades de execução, importa refletir sobre o seguinte:

A figura de unidade de execução (UE) traduz as opções do PDM de Setúbal em ações concretas e programadas, permitindo a execução faseada das intervenções, a estimativa prévia de custos, prazos e a coordenação integrada de infraestruturas, espaços públicos e equipamentos. Ao delimitar prédios, parâmetros urbanísticos e ao exigir contratualização (contrato de urbanização), reduz-se a incerteza jurídico-fundiária, é assegura a conformidade com o PDM e torna-se mais facilitada a avaliação da viabilidade económico-financeira das operações, evitando obras incompletas ou encargos públicos imprevistos.

Operacionalmente, a UE promove uma repartição mais justa de encargos e benefícios entre proprietários e o município, diminui conflitos e litígios ao clarificar direitos e deveres, e aumenta a atratividade para investimento privado ao oferecer previsibilidade urbanística. Além disso, reforça a transparência e a participação pública no processo de execução e melhora a capacidade do município de planear, priorizar e financiar intervenções coerentes com a estratégia de ordenamento, preconizada no plano territorial em vigor.

Por forma a garantir que, o instrumento de execução a aplicar contribuirá para a dinamização do território de forma coesa, articulada e de acordo com a estratégia de planeamento, foi estabelecido que a concretização dos objetivos preconizados para a SUOPG 16.11 - Xarraz, deverá recorrer a UE e/ou plano de pormenor.

Seguem-se os principais fundamentos para a adoção da UE (artigo 148.º do RJIGT):

1) Assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, visto que as UE garantem mais facilmente intervenções integradas no território (intervenções de conjunto);
2) Garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários, cuja delimitação pode ser decidida em conformidade com a hierarquia de prioridades e com a programação da ocupação territorial da competência da câmara;
3) Disponibilizar terrenos destinados a espaço público, equipamentos, zonas verdes e/ou habitação a custos controlados ou a renda acessível, devendo ser acompanhada de um programa que reflita uma estratégia de desenvolvimento que identifique as intervenções estratégicas ou estruturantes, tanto públicas como privadas.

Conforme o acima exposto, considerando que na presente alteração apenas está em causa a reclassificação do uso do solo para fins habitacionais, mantendo-se todos os pressupostos e objetivos previstos nesta SUOPG, conclui-se pelo sentido desfavorável da participação apresentada.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (2 documentos PDF e PNG)	**DP 19**

Participação	
Localização	
Península da Mitrena/ Sado	
Tema	
X	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
X	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Pedido de correção de delimitação da classificação e qualificação do solo e condicionantes	

A entidade gestora do Parque Industrial SAPEC Bay (Península da Mitrena), apresenta participação na discussão pública da 2.ª alteração do PDM de Setúbal, ao abrigo do RJIGT e da LBGPPSOTU, solicitando a introdução de correções e ajustamentos com fundamento em erros materiais e na necessidade de conformidade entre o plano e a realidade existente.

No âmbito das correções cartográficas, é identificado que subsistem lapsos nas plantas do PDM não corrigidos após a revisão de 2024 e a alteração por adaptação de 2025, designadamente:

- Incorreta representação do traçado do ramal ferroviário na Planta de Ordenamento;
- Desatualização e erro na representação das linhas elétricas e respetivas servidões na Planta de Condicionantes – Infraestruturas e Indústrias;
- Representação indevida de linhas de água na Mitrena na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, sem correspondência com a delimitação da REN.

Estes erros cartográficos afetam a avaliação do potencial edificatório dos lotes e devem ser corrigidos ao abrigo do regime de correção material (art.º 122.º do RJIGT) ou no âmbito da presente alteração, garantindo coerência entre cartografia e realidade territorial.

Relativamente à delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN), a SAPEC contesta a inclusão de parcelas e lotes do parque industrial em áreas de risco de erosão hídrica (Planta C3.1), por considerar que:

- Se trata de terrenos integrados em parque industrial licenciado, com uso dominante industrial e compromisso urbanístico válido (alvarás de loteamento e Portaria n.º 63/94);
- Existem edificações licenciadas ou direitos adquiridos de edificação, fundamento legal para exclusão da REN (art.º 9.º do regime jurídico da REN);
- A delimitação anterior da REN (2015) não identificava estas áreas como de risco, sendo os declives existentes maioritariamente artificiais e estabilizados;

- Não se verificam, no terreno, condições biofísicas que justifiquem a classificação como áreas de elevado risco de erosão.

Assim, é solicitada:

1. A correção das incongruências cartográficas nas plantas do PDM;

2. A exclusão das áreas identificadas da REN, no âmbito do procedimento de delimitação em curso;

3. A adequação do plano à realidade física e jurídica existente, salvaguardando a aptidão industrial dos terrenos e a segurança jurídica dos investimentos.

A participação visa assegurar a legalidade, a coerência do plano e a valorização funcional e económica do território.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Localização do Parque Industrial SAPEC Bay sobre imagem aérea

Fonte: Google Earth

Resposta

A presente participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, incide sobre um conjunto de matérias, a saber:

Sobre a proposta de correções cartográficas:

Verificada a informação constante na Planta de Condicionantes – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública – Recursos Naturais e Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional, não se observa qualquer desfasamento de informação quanto ao traçado da rede hidrográfica. A Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional, tem adicionalmente, identificado de forma diferenciada, o leito dos cursos de água naturalizados, o leito dos cursos de água canalizados e o leito dos cursos de água não suscetíveis de renaturalização.

A rede hidrográfica de base constante no PDMS foi adotada e ponderada a partir da rede hidrográfica base da Carta Militar 1:25.000, conforme indicação expressa da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), enquanto entidade com competência nestas matérias em sede de acompanhamento da revisão do plano e correspondente Comissão Consultiva constituída para o efeito.

A rede hidrográfica constante no plano territorial em apreço, obteve apreciação favorável por parte da APA, não sendo esta informação, passível de qualquer alteração.

No âmbito da elaboração de outros instrumentos de planeamento, ou operações urbanísticas, cuja escala de projeto exija um maior rigor e pormenor e, na presença de condicionantes que sejam da competência da APA, a mesma será consultada em sede de apreciação dos planos e/ou projetos. Caso se revele adequado, qualquer alteração à rede hidrográfica será feita nessa sede e com o conhecimento e validação da entidade competente.

Quanto à informação do traçado do ramal ferroviário e das linhas elétricas de média tensão, identificados no território do Parque Industrial Sapec Bay: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo e Planta de Condicionantes – Servidões e Restrições de Utilidade Pública – Infraestruturas e Indústria, e de acordo com o referenciado na presente participação pública, proceder-se-á à correção material das peças desenhadas em referência, as quais, após aprovação da alteração ao plano em Assembleia Municipal, serão republicadas em Diário da República.

Sobre a Delimitação da REN:

Quanto às tipologias de Reserva Ecológica Nacional (REN), verificadas no território em apreço e mencionadas ao longo da presente participação, importa clarificar, em primeiro lugar, quanto ao contexto procedimental da delimitação da REN municipal.

As diversas tipologias de REN identificadas no território concelhio, resultam do processo de delimitação da REN municipal e respetiva proposta de áreas para exclusão da REN, de acordo com a legislação em vigor nesta matéria. Este procedimento foi acompanhado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional da Área Metropolitana de Lisboa (CCDR-LVT) e elaborado em paralelo ao processo de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, em virtude da sua articulação com o modelo de ordenamento do plano territorial e identificação dos diversos compromissos urbanísticos em vigor. A delimitação das áreas incluídas na REN e as propostas fundamentadas para exclusão, careceram ainda, de acompanhamento obrigatório e parecer vinculativo da Agência Portuguesa do Ambiente (APA).

De salientar que, determinadas tipologias de REN em presença no território do Parque Industrial Sapec Bay, não obstante a sua sobreposição com áreas tituladas por alvarás de loteamento ou outros compromissos urbanísticos, não foram passíveis de exclusão da REN.

Independentemente da existência de compromissos válidos, perante a presença de solos em REN com características ecológicas e ambientais mais exigentes e de maior risco e, cumulativamente, na inexistência de qualquer construção no local, a orientação expressa da CCDRLVT e APA, foi a inviabilidade de exclusão dos solos da REN, nestas áreas.

Por sua vez, as áreas classificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo, em Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento, mesmo que coincidentes com determinados lotes, em virtude de se destinarem à proteção dos recursos naturais existentes, de integrarem solos em REN e de constituírem enquadramento a infraestruturas, não são, por esses motivos, suscetíveis de serem excluídas da REN.

Ademais, no site do município de Setúbal, no separador do Urbanismo - Elementos que acompanham o Plano – Delimitação e exclusões da REN, poderá ser consultada toda a informação subjacente ao processo de delimitação da REN e correspondente fundamentação de acordo com a legislação em vigor.

Em complemento, poderão ainda ser consultados os separadores “Elementos Instrutórios” e “Elementos que constituem o Plano”, respetivamente, com a informação relativa aos pareceres das entidades competentes que integraram a Comissão Consultiva designada para o efeito e as peças cartográficas constituintes do plano.

A delimitação da REN municipal constitui, neste momento, um processo fechado que após realização da Conferência Decisória da REN, seguirá para publicação em Diário da República, ato da responsabilidade da CCDR-LVT.

O presente procedimento de alteração ao PDM, em curso, não constitui a sede adequada para quaisquer alterações aos conteúdos da REN municipal.

Pelos motivos acima explanados, conclui-se pela apreciação parcialmente favorável do pedido formulado.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
• Planta de Ordenamento C2.1 - Classificação e Qualificação do Solo	– Eliminar parte do traçado da rede ferroviária na área do Parque Industrial Sapec Bay
• Planta de Condicionantes C3.6 - Servidões e Restrições de Utilidade Pública – Infraestruturas e Indústria	– Eliminar parte do traçado da rede elétrica de média tensão na área do Parque Industrial Sapec Bay
• Planta de Fundamentação do Solo Urbano A6	– Eliminar parte do traçado da rede elétrica de média tensão na área do Parque Industrial Sapec Bay – Eliminar parte do traçado da rede ferroviária na área do Parque Industrial Sapec Bay
• Planta de Equipamentos e Infraestruturas A8.4 – Infraestruturas Viárias	– Eliminar parte do traçado da rede ferroviária na área do Parque Industrial Sapec Bay
• Planta de Equipamentos e Infraestruturas A8.5 – Outras Infraestruturas	– Eliminar parte do traçado da rede elétrica de média tensão na área do Parque Industrial Sapec Bay

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (1 documento PDF)	**DP 20**

Participação	
Localização	
Todo o Concelho	
Tema	
	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Proposta de alteração regulamentar/ Dimensionamento do estacionamento	

O contributo incide sobre a aplicação do Art.º 73.º relativo à dotação mínima de estacionamento, salientando a importância deste parâmetro para a organização urbana, mobilidade e qualidade do espaço público, mas questionando a sua aplicação uniforme a todas as realidades do município.

Destaca-se que, em tecido urbano consolidado — frequentemente constituído por loteamentos antigos com lotes de reduzida dimensão e limitações geométricas —, o cumprimento das exigências (2 a 3 lugares por fogo + 20% para estacionamento público) pode revelar-se tecnicamente difícil ou inviável. Tal situação é particularmente relevante em operações de reabilitação, substituição ou alteração de loteamentos, podendo comprometer a viabilidade técnica e económica das intervenções e contrariar objetivos de regeneração urbana.

São identificadas limitações concretas, nomeadamente:

- Dimensão e configuração dos lotes, que restringem a capacidade de estacionamento em cave;
- Necessidade de múltiplos pisos subterrâneos, com elevada complexidade construtiva;
- Condicionantes geotécnicas (níveis freáticos, tipo de solos) que aumentam significativamente os custos e a dificuldade técnica.

Defende-se a necessidade de diferenciação entre novas operações urbanísticas e intervenções em tecido consolidado. Para estas últimas, propõe-se maior flexibilidade, designadamente:

- Ajuste da dotação de estacionamento às características físicas do lote;
- Possibilidade de aplicação dos parâmetros em vigor à data do loteamento;
- Dispensa ou adaptação da componente de estacionamento público (20%) quando tecnicamente inviável.

Sugere-se ainda a introdução de norma que permita adequar a dotação de estacionamento sempre que se comprove a impossibilidade técnica do cumprimento integral, mediante fundamentação técnica.

Conclui-se que a introdução de mecanismos de adaptação permitirá uma aplicação mais equilibrada do regulamento, garantindo simultaneamente os objetivos de ordenamento urbano e a viabilidade das operações urbanísticas.

Análise e Ponderação

Enquadramento

-

Resposta

A participação apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, constitui um conjunto de sugestões em matéria de alteração da redação normativa do regulamento do PDM, designadamente no que se refere à capitação de estacionamento e criação de situações excecionais em caso de incumprimento da dotação mínima de estacionamento.

Sobre esta matéria, cumpre informar o seguinte:

A presente alteração ao PDM, procedeu à atualização dos parâmetros de dimensionamento da dotação de estacionamento por uso, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que alterou a Portaria n.º 216-B/2008 e fixou novos valores mínimos para o dimensionamento das infraestruturas de estacionamento, aplicáveis de forma supletiva nos termos do artigo 3.º daquela Portaria.

A atualização efetuada teve como objetivo corrigir omissões identificadas na revisão do PDM em matéria de capitação de estacionamento e respetivas exceções, adotando como referências, os valores mínimos do Quadro I da Portaria n.º 75/2024, diferenciados por uso, tipologia habitacional e área de construção, com inclusão das percentagens obrigatórias de lugares destinados a estacionamento público.

As alterações incidem sobre o Título IV do Regulamento, mantendo a regra de que, na aplicação dos conceitos de área total de construção e de índice de utilização, para efeito da respetiva contagem, em termos de compatibilização com os limiares fixados nos Capítulos IV e V do Título IV do regulamento do PDM, nestes não se incluem as áreas afetas ao uso de estacionamento obrigatório.

Ficaram também salvaguardadas, as necessárias exceções ao cumprimento da dotação mínima exigida nas zonas sujeitas a regimes territoriais especiais, designadamente áreas inundáveis e Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), áreas protegidas, orla costeira, Centro Histórico, e determinadas circunstâncias urbanísticas, muito específicas, enquadradas no regulamento.

A adoção destes parâmetros, contribuirá ainda, para a redução da pressão de estacionamento sobre o espaço público, para a promoção da mobilidade sustentável e para a preparação das infraestruturas municipais face à crescente utilização de veículos elétricos, em alinhamento com os objetivos estratégicos de mobilidade inscritos no PDM.

Considerou-se adequada a ponderação de alguns ajustamentos em matéria de parâmetros de dotação de estacionamento, nomeadamente para o uso habitacional. Considerou-se ainda que, exclusivamente para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento, não deverão ser consideradas as áreas de varandas, terraços ou similares, sendo uma normativa a acautelar no regulamento, no âmbito do presente procedimento de alteração.

Pelos motivos acima explanados, conclui-se que as situações excecionais em matéria de estacionamento, estão devidamente acauteladas na proposta de alteração ao PDMS.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	**Sim (1 documento PDF)**	**DP 21 a**

Participação	
Localização	
Frente Ribeirinha Nascente/ UF de Setúbal (São Julião)	
Tema	
	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 15.4 - Frente Ribeirinha Nascente	

As reclamantes SPECIALDRAGON – Unipessoal, Lda. e GLORY AZIMUTH, Lda., proprietárias de prédios localizados na frente ribeirinha de Setúbal, integrados na SUOPG 15.4 – Frente Ribeirinha Nascente, apresentam observações à proposta de alteração do PDM de Setúbal.

Solicitam a revisão dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à SUOPG 15.4., defendendo que a altura máxima de fachada passe de 16 m para 28 m, em conformidade com o regime aplicável aos espaços centrais consolidados e a consolidar, considerando as condicionantes existentes, nomeadamente a impossibilidade de construção de caves e a necessidade de estacionamento acima do solo. Requerem igualmente que as áreas destinadas a estacionamento não sejam contabilizadas para o índice de construção.

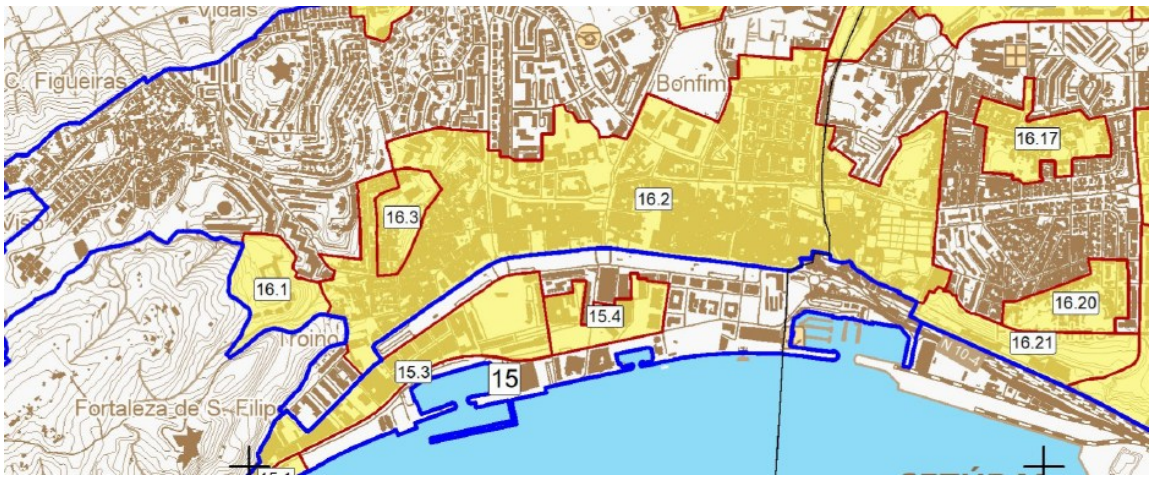
Propõem ainda que a execução da SUOPG possa ocorrer através de operações urbanísticas ou unidades de execução, por entenderem que a obrigatoriedade exclusiva de unidade de execução poderá atrasar ou comprometer a concretização das intervenções previstas.

As reclamantes defendem igualmente a possibilidade de realização de operações urbanísticas autónomas e transitórias no Baluarte do Livramento, destinadas à sua requalificação e refuncionalização, incluindo usos comerciais e de dinamização urbana, até à implementação integral do modelo territorial previsto para a área.

É apresentada proposta de alteração da redação regulamentar da SUOPG 15.4., contemplando os aspetos acima referidos, bem como regras específicas relativas a estacionamento e edificabilidade.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Extrato da Planta de Ordenamento C2.11 – Programação Estratégica

Fonte: Peças cartográficas do PDMS, Versão à data do período de abertura da Discussão Pública, Dezembro 2025

Resposta

A participação apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, constitui um pedido de reformulação em matéria de parâmetros de edificabilidade, tipologia de execução e capitação de estacionamento para o território integrado na SUOPG 15.4 – Frente Ribeirinha Nascente.

A altura máxima das fachadas dos edifícios previstos no n.º 8 do art.º 123.º do Regulamento do PDMS, foi alvo de reavaliação, tendo em conta que, com o aumento das exigências na construção, impulsionado pela necessidade de melhoria das condições estruturais, habitacionais, térmicas e ambientais dos edifícios, se tornou necessária uma maior altura entre pisos.

Face a esta evolução, e com o objetivo de garantir a qualidade e viabilidade dos projetos sem comprometer a cércea global permitida, foi proposto um ajustamento dos limites regulamentares, incluindo a platibanda, a saber:

- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo I - 12,5 m;
- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo II - 28 m;
- Espaços Centrais Consolidados e a Consolidar - 28 m.

Não obstante o aumento da altura das fachadas para as áreas abrangidas pela qualificação do solo acima referida, o contexto urbanístico da Frente Ribeirinha reveste-se de um caráter específico, razão pela qual foram estudados os esquemas de ordenamento com o objetivo de informar os parâmetros urbanísticos mais adequados a aplicar em sede de revisão de PDM. Com este pressuposto, aplicam-se à SUOPG em apreço os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no Regulamento, com exceção do número de pisos e altura máxima da fachada que para a SUOPG 15.4 é de 19 metros.

Os esquemas de ordenamento integram os elementos de acompanhamento do mesmo plano, designadamente o Relatório do Plano, Capítulo 8 - Programação e Execução do Plano.

Nestes termos, não se considera ajustada a altura máxima de fachada de 28 metros para o território abrangido pela SUOPG em apreço.

Em matéria de capitação de estacionamento, cumpre informar o seguinte:

A presente alteração ao PDM, procedeu à atualização dos parâmetros de dimensionamento da dotação de estacionamento por uso, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que alterou a Portaria n.º 216-B/2008 e fixou novos valores mínimos para o dimensionamento das infraestruturas de estacionamento, aplicáveis de forma supletiva nos termos do artigo 3.º daquela Portaria.

A atualização efetuada teve como objetivo corrigir omissões identificadas na revisão do PDM em matéria de capitação de estacionamento e respetivas exceções, adotando como referências, os valores mínimos do Quadro I da Portaria n.º 75/2024, diferenciados por uso, tipologia habitacional e área de construção, com inclusão das percentagens obrigatórias de lugares destinados a estacionamento público.

As alterações incidem sobre o Título IV do Regulamento, mantendo a regra de que, na aplicação dos conceitos de área total de construção e de índice de utilização, para efeito da respetiva contagem, em termos de compatibilização com os limiares fixados nos Capítulos IV e V do Título IV do regulamento do PDM, nestes não se incluem as áreas afetas ao uso de estacionamento obrigatório.

Ficaram também salvaguardadas, as necessárias exceções ao cumprimento da dotação mínima exigida nas zonas sujeitas a regimes territoriais especiais, designadamente áreas inundáveis e Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), áreas protegidas, orla costeira, Centro Histórico, e determinadas circunstâncias urbanísticas, muito específicas, enquadradas no regulamento.

A adoção destes parâmetros, contribuirá ainda, para a redução da pressão de estacionamento sobre o espaço público, para a promoção da mobilidade sustentável e para a preparação das infraestruturas municipais face à crescente utilização de veículos elétricos, em alinhamento com os objetivos estratégicos de mobilidade inscritos no PDM.

Considerou-se adequada a ponderação de alguns ajustamentos em matéria de parâmetros de dotação de estacionamento, nomeadamente para o uso habitacional. Considerou-se ainda que, exclusivamente para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento, não deverão ser consideradas as áreas de varandas, terraços ou similares, sendo uma normativa a acautelar no regulamento, no âmbito do presente procedimento de alteração.

Quanto à sugestão apresentada para a forma de execução desta SUOPG, importa refletir sobre o seguinte:

A figura de Unidade de Execução (UE) traduz as opções do PDM de Setúbal em ações concretas e programadas, permitindo a execução faseada das intervenções, a estimativa prévia de custos e prazos e a coordenação integrada de infraestruturas, espaços públicos e equipamentos. Ao delimitar prédios e parâmetros urbanísticos e ao exigir contratualização (contrato de urbanização), reduz-se a incerteza jurídico fundiária, é assegura a conformidade com o PDM e torna-se mais facilitada a avaliação da viabilidade económico financeira das operações, evitando obras incompletas ou encargos públicos imprevistos.

Operacionalmente, a UE promove uma repartição mais justa de encargos e benefícios entre proprietários e município, diminui conflitos e litígios ao clarificar direitos e deveres, e aumenta a atratividade para investimento privado ao oferecer previsibilidade urbanística. Além disso, reforça a transparência e a participação pública no processo de execução e melhora a capacidade do município de planear, priorizar e financiar intervenções coerentes com a estratégia territorial.

Por forma a garantir que o instrumento de execução a aplicar contribuirá para a dinamização do território de forma coesa, articulada e de acordo com a estratégia de planeamento estabelecida em PMOT, foi estabelecido que a concretização dos objetivos preconizados para a SUOPG 15.4, deverá recorrer a unidades de execução.

Seguem-se os principais fundamentos para a adoção da UE (artigo 148.º do RJIGT):

1) Assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, visto que as UE garantem mais facilmente intervenções integradas no território (intervenções de conjunto);

2) Garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários, cuja delimitação pode ser decidida em conformidade com a hierarquia de prioridades e com a programação da ocupação territorial da competência da câmara;

3) Disponibilizar terrenos destinados a espaço público, equipamentos, zonas verdes e/ou habitação a custos controlados ou a renda acessível, devendo ser acompanhada de um programa que reflita uma estratégia de desenvolvimento que identifique as intervenções estratégicas ou estruturantes, tanto públicas como privadas.

Pelos motivos acima explanados, considera-se que as sugestões apresentadas em sede de Discussão Pública, subdividem-se em, "parcialmente favorável" e "previsto na proposta de alteração ao PDMS".

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
• Regulamento do PDMS	– Parâmetros de dotação de estacionamento e normativas complementares

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (1 documento PDF)	DP 21 b

Participação	
Localização	
Frente Ribeirinha Nascente/ UF de Setúbal (São Julião)	
Tema	
	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 15.4 - Frente Ribeirinha Nascente	

As reclamantes, proprietárias de prédios localizados na Rua dos Trabalhadores do Mar e Rua Faustino José Santana, integrados na SUOPG 15.4 – Frente Ribeirinha Nascente, apresentam reclamação à proposta de alteração do PDM de Setúbal.

Defendem que, apesar de os imóveis estarem classificados como Espaços Centrais Consolidados, com usos urbanos diversificados permitidos, o limite de altura máxima de fachada fixado em 19 m não se encontra devidamente fundamentado, sobretudo quando o PDM admite 28 m para outros espaços centrais consolidados e a consolidar.

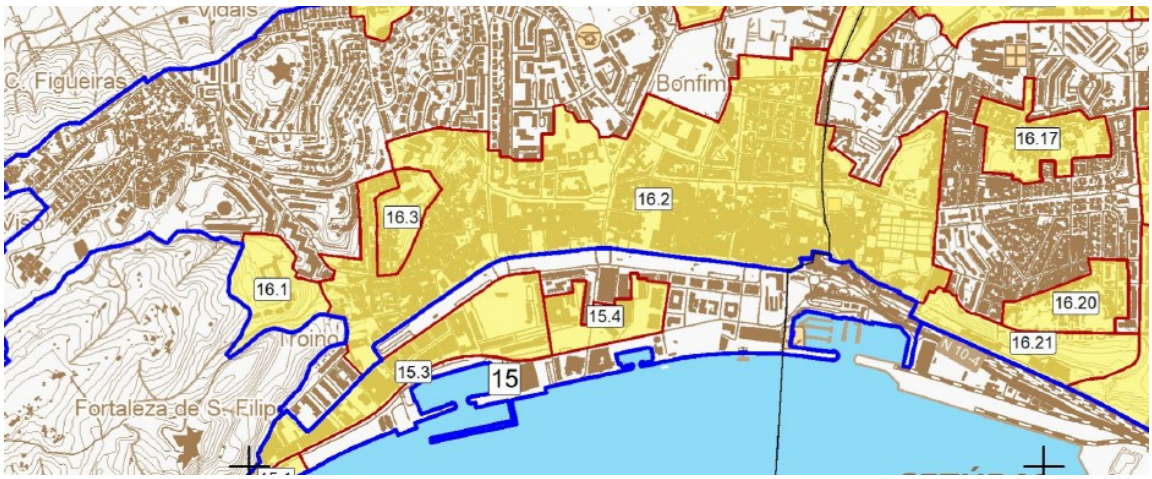
Alegam ainda que a impossibilidade de construção de caves exige maior altura edificável para acomodação de estacionamento acima do solo. Requerem, assim, a fixação da altura máxima de fachada em 28 m para a parcela 2 da SUOPG 15.4.

As reclamantes contestam igualmente a obrigatoriedade de execução através de unidade de execução, por considerarem que os parâmetros urbanísticos já se encontram suficientemente definidos no PDM, defendendo que esta exigência poderá atrasar ou comprometer a concretização das operações urbanísticas. Propõem, por isso, que a execução da SUOPG possa ocorrer através de operações urbanísticas ou unidades de execução.

Apresentam ainda proposta de alteração da redação regulamentar aplicável à SUOPG 15.4., prevendo, entre outros aspetos, a definição da altura máxima de fachada em 28 m, a não contabilização das áreas afetas a estacionamento para efeitos de índice de construção e a fixação de rácios específicos de estacionamento.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Extrato da Planta de Ordenamento C2.11 – Programação Estratégica

Fonte: Peças cartográficas do PDMS, Versão à data do período de abertura da Discussão Pública, Dezembro 2025

Resposta

A participação apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, constitui um pedido de reformulação em matéria de parâmetros de edificabilidade, tipologia de execução e capitação de estacionamento para o território integrado na SUOPG 15.4 – Frente Ribeirinha Nascente.

A altura máxima das fachadas dos edifícios previstos no n.º 8 do art.º 123.º do Regulamento do PDMS, foi alvo de reavaliação, tendo em conta que, com o aumento das exigências na construção, impulsionado pela necessidade de melhoria das condições estruturais, habitacionais, térmicas e ambientais dos edifícios, se tornou necessária uma maior altura entre pisos.

Face a esta evolução, e com o objetivo de garantir a qualidade e viabilidade dos projetos sem comprometer a cércea global permitida, foi proposto um ajustamento dos limites regulamentares, incluindo a platibanda, a saber:

- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo I - 12,5 m;
- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo II - 28 m;
- Espaços Centrais Consolidados e a Consolidar - 28 m.

Não obstante o aumento da altura das fachadas para as áreas abrangidas pela qualificação do solo acima referida, o contexto urbanístico da Frente Ribeirinha reveste-se de um caráter específico, razão pela qual foram estudados os esquemas de ordenamento com o objetivo de informar os parâmetros urbanísticos mais adequados a aplicar em sede de revisão de PDM. Com este pressuposto, aplicam-se à SUOPG em apreço os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no Regulamento, com exceção do número de pisos e altura máxima da fachada que para a SUOPG 15.4 é de 19 metros.

Os esquemas de ordenamento integram os elementos de acompanhamento do mesmo plano, designadamente o Relatório do Plano, Capítulo 8 - Programação e Execução do Plano.

Nestes termos, não se considera ajustada a altura máxima de fachada de 28 metros para o território abrangido pela SUOPG em apreço.

Em matéria de capitação de estacionamento, cumpre informar o seguinte:

A presente alteração ao PDM, procedeu à atualização dos parâmetros de dimensionamento da dotação de estacionamento por uso, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que alterou a Portaria n.º 216-B/2008 e fixou novos valores mínimos para o dimensionamento das infraestruturas de estacionamento, aplicáveis de forma supletiva nos termos do artigo 3.º daquela Portaria.

A atualização efetuada teve como objetivo corrigir omissões identificadas na revisão do PDM em matéria de capitação de estacionamento e respetivas exceções, adotando como referências, os valores mínimos do Quadro I da Portaria n.º 75/2024, diferenciados por uso, tipologia habitacional e área de construção, com inclusão das percentagens obrigatórias de lugares destinados a estacionamento público.

As alterações incidem sobre o Título IV do Regulamento, mantendo a regra de que, na aplicação dos conceitos de área total de construção e de índice de utilização, para efeito da respetiva contagem, em termos de compatibilização com os limiares fixados nos Capítulos IV e V do Título IV do regulamento do PDM, nestes não se incluem as áreas afetas ao uso de estacionamento obrigatório.

Ficaram também salvaguardadas, as necessárias exceções ao cumprimento da dotação mínima exigida nas zonas sujeitas a regimes territoriais especiais, designadamente áreas inundáveis e Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), áreas protegidas, orla costeira, Centro Histórico, e determinadas circunstâncias urbanísticas, muito específicas, enquadradas no regulamento.

A adoção destes parâmetros, contribuirá ainda, para a redução da pressão de estacionamento sobre o espaço público, para a promoção da mobilidade sustentável e para a preparação das infraestruturas municipais face à crescente utilização de veículos elétricos, em alinhamento com os objetivos estratégicos de mobilidade inscritos no PDM.

Considerou-se adequada a ponderação de alguns ajustamentos em matéria de parâmetros de dotação de estacionamento, nomeadamente para o uso habitacional. Considerou-se ainda que, exclusivamente para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento, não deverão ser consideradas as áreas de varandas, terraços ou similares, sendo uma normativa a acautelar no regulamento, no âmbito do presente procedimento de alteração.

Quanto à sugestão apresentada para a forma de execução desta SUOPG, importa refletir sobre o seguinte:

A figura de Unidade de Execução (UE) traduz as opções do PDM de Setúbal em ações concretas e programadas, permitindo a execução faseada das intervenções, a estimativa prévia de custos e prazos e a coordenação integrada de infraestruturas, espaços públicos e equipamentos. Ao delimitar prédios e parâmetros urbanísticos e ao exigir contratualização (contrato de urbanização), reduz-se a incerteza jurídico fundiária, é assegura a conformidade com o PDM e torna-se mais facilitada a avaliação da viabilidade económico financeira das operações, evitando obras incompletas ou encargos públicos imprevistos.

Operacionalmente, a UE promove uma repartição mais justa de encargos e benefícios entre proprietários e município, diminui conflitos e litígios ao clarificar direitos e deveres, e aumenta a atratividade para investimento privado ao oferecer previsibilidade urbanística. Além disso, reforça a transparência e a participação pública no processo de execução e melhora a capacidade do município de planear, priorizar e financiar intervenções coerentes com a estratégia territorial.

Por forma a garantir que o instrumento de execução a aplicar contribuirá para a dinamização do território de forma coesa, articulada e de acordo com a estratégia de planeamento estabelecida em PMOT, foi estabelecido que a concretização dos objetivos preconizados para a SUOPG 15.4, deverá recorrer a unidades de execução.

Seguem-se os principais fundamentos para a adoção da UE (artigo 148.º do RJIGT):

1) Assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, visto que as UE garantem mais facilmente intervenções integradas no território (intervenções de conjunto);

2) Garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários, cuja delimitação pode ser decidida em conformidade com a hierarquia de prioridades e com a programação da ocupação territorial da competência da câmara;

3) Disponibilizar terrenos destinados a espaço público, equipamentos, zonas verdes e/ou habitação a custos controlados ou a renda acessível, devendo ser acompanhada de um programa que reflita uma estratégia de desenvolvimento que identifique as intervenções estratégicas ou estruturantes, tanto públicas como privadas.

Pelos motivos acima explanados, considera-se que as sugestões apresentadas em sede de Discussão Pública, subdividem-se em, "parcialmente favorável" e "previsto na proposta de alteração ao PDMS".

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
• Regulamento do PDMS	– Parâmetros de dotação de estacionamento e normativas complementares

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (1 documento PDF)	DP 22

Participação	
Localização	
Entrada Norte da Cidade de Setúbal	
Tema	
	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
X	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Pedido de alteração regulamentar ao PUENCS	

A reclamante, proprietária de prédio sito na Quinta Nova Sintra, abrangido pelo Plano de Urbanização da Entrada Norte da Cidade de Setúbal (PUENCS), solicita a revogação do artigo 26.º, n.º 2, alíneas d) e g) do respetivo regulamento, defendendo a aplicação direta das normas do PDM de Setúbal.

Alega que as atuais exigências regulamentares inviabilizam financeiramente qualquer projeto urbanístico no local, designadamente a obrigação de afetação mínima de 50% da área de construção a estacionamento e a imposição de 40% da construção acima do solo para comércio. Considera que estas normas não têm fundamento técnico ou jurídico, são desadequadas às atuais políticas de mobilidade sustentável e promovem um modelo urbano excessivamente dependente do automóvel.

Defende que o estacionamento deve ser dimensionado em função dos usos efetivamente previstos e que o uso dominante da área deverá ser habitacional, complementado com comércio e serviços de proximidade, sem imposições rígidas de repartição funcional. Refere ainda que a obrigatoriedade de grandes áreas comerciais se revela desajustada face à proximidade do Centro Comercial Alegro, podendo comprometer a vitalidade urbana e a diversidade funcional do espaço público.

A reclamante sustenta igualmente que a zona dispõe já de boas condições de acessibilidade em transporte coletivo e modos suaves, sendo inadequado manter exigências excessivas de estacionamento. Invoca ainda o contexto de défice habitacional identificado para o concelho de Setúbal pelo IHRU, defendendo que as atuais restrições limitam o potencial de criação de habitação.

Por fim, requer que o artigo 163.º do regulamento do PDM passe a incluir expressamente a revogação das alíneas d) e g) do n.º 2 do artigo 26.º do PUENCS.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Localização da área de intervenção do PUENCS sobre imagem aérea

Fonte: Google Earth

Resposta

A participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, incide sobre o conteúdo regulamentar do Plano de Urbanização da Entrada Norte da Cidade de Setúbal (PUENCS).

Assim, as matérias enunciadas na participação submetida não se mostram enquadráveis no objeto, nem no âmbito material do presente procedimento de alteração do PDM. As questões suscitadas reportam se, antes, ao domínio próprio de um eventual procedimento de alteração/revisão do instrumento de gestão territorial - PUENCS-, o qual define a organização espacial da respetiva área de intervenção, prosseguindo um conjunto de objetivos programáticos.

Nestes termos, e por manifesta desconformidade entre o conteúdo da participação e o escopo procedimental em curso, considera se a mesma integralmente fora de âmbito.

Decisão

Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (1 documento PDF)	DP 23

Participação

Localização

Quinta de Canes/ Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra

Tema

X Classificação e Qualificação do Solo

Regulamento e Parâmetros Urbanísticos

Condicionantes

Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

Pedido de correção de delimitação da classificação e qualificação do solo

O requerente, proprietário de prédio misto sito na Quinta de Canes, solicita a integração da área Norte do imóvel no perímetro urbano.

Embora o PDM em vigor classifique essa parcela como Estrutura Ecológica Municipal Urbana, o prédio encontra-se integralmente ocupado, há mais de 10 anos, com atividades económicas, sendo a restante área já classificada como espaço de atividades económicas (terciário consolidado).

Assim, o requerente pede a revisão da delimitação, propondo a integração da área Norte em perímetro urbano ou o ajustamento dos limites da classificação urbanística aos da ocupação efetivamente consolidada, invocando coerência com o enquadramento urbanístico envolvente.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Localização da parcela em apreço sobre imagem aérea

Fonte: Google Earth

Resposta

A participação submetida em sede de Discussão Pública da Alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, solicita a alteração da classificação do solo constante no plano territorial em vigor, na área mais a norte do prédio localizado em Quinta de Canes, freguesia de Gâmbia, Pontes e Alto da Guerra.

Analisada a pretensão e correspondente localização do terreno/uso em presença, elencam-se as seguintes considerações:

- Face ao Plano Diretor Municipal de 1994, a parcela em apreço, encontrava-se classificada em Espaço Urbanizável – Áreas de Terciário (T1).

- No decurso do processo de elaboração da revisão do PDM, em paralelo às opções tomadas pelo município em matéria de planeamento estratégico, foram igualmente apuradas as áreas destinadas a atividades económicas, em funcionamento, e em situação regular, ou seja, com título válido emitido.

- Ora, não obstante a classificação do solo – Áreas de Terciário T1, se encontrar delimitada no anterior PDM, aquando da reavaliação dos perímetros urbanos em contexto de revisão do plano, foi detetado o alargamento da ocupação de construções/contentores além da área destinada a atividades económicas, ou seja, extravasando a sua implantação para a área classificada em solo rústico – Espaço Agrícola e Florestal.

- Acresce que, em contexto de delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN), para a totalidade da propriedade em apreço e restante envolvente, foi identificada a existência de solos integrados em REN - Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos.

Apenas a área com compromisso urbanístico válido foi objeto de exclusão da REN, autorizado pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA), correspondendo ao polígono C145, razão pela qual, a restante área envolvente (objeto da presente participação), foi classificada em solo rústico – Outros Espaços Agrícolas, no plano territorial agora em vigor.

Face ao acima exposto, conclui-se pelo sentido desfavorável da participação apresentada.

Decisão

Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Não	DP 24

Participação

Localização

Todo o Concelho

Tema

	Classificação do Solo e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

Proposta de alteração regulamentar/ Dimensionamento do estacionamento e Cérceas das moradias

Propõe-se a revisão do Artigo 73.º relativo à dotação mínima de estacionamento, distinguindo entre novos loteamentos e lotes já existentes. Embora a exigência atual de dois lugares por fogo seja, em geral, adequada para novos empreendimentos, a sua aplicação aos loteamentos antigos revela-se desajustada, dado que muitos foram concebidos com parâmetros que não permitem cumprir tais exigências. Esta situação pode inviabilizar técnica e economicamente diversos projetos, sobretudo devido à necessidade de múltiplas caves, com elevados custos e riscos associados.

Assim, defende-se uma abordagem diferenciada:

- Novos loteamentos: 2 lugares por fogo até 150 m² e 3 lugares acima de 180 m², assegurando pelo menos 1,5 dentro do lote;
- Lotes existentes: 1,5 lugares por fogo, com pelo menos 1 dentro do lote;
- Estacionamento exterior: acréscimo de 20% face à dotação base;
- Caves: 1 ou 2 pisos quando viável; possibilidade de compensação financeira ao município (20.000 €/lugar) em caso de incumprimento por limitações técnicas.

A proposta visa equilibrar as necessidades de estacionamento com a realidade física e económica, evitando a inviabilização de lotes e promovendo soluções flexíveis. Considera ainda a probabilidade de evolução dos padrões de mobilidade, que poderá reduzir a dependência do automóvel no futuro.

Adicionalmente, propõe-se a atualização da cércea máxima das moradias para 7,5 m, de modo a acomodar exigências construtivas atuais (isolamento térmico/acústico, instalações técnicas e energias renováveis), sem impacto relevante na integração urbana.

Análise e Ponderação

Enquadramento

-

Resposta

A participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, reporta a propostas de alteração regulamentar em matéria de capitação de estacionamento e altura máxima das fachadas, esta última, alusiva a moradias unifamiliares - art.º 129 do regulamento do plano.

Quanto à capitação de estacionamento, cumpre informar o seguinte:

A presente alteração ao PDM, procedeu à atualização dos parâmetros de dimensionamento da dotação de estacionamento por uso, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que alterou a Portaria n.º 216-B/2008 e fixou novos valores mínimos para o dimensionamento das infraestruturas de estacionamento, aplicáveis de forma supletiva nos termos do artigo 3.º daquela Portaria.

A atualização efetuada teve como objetivo corrigir omissões identificadas na revisão do PDM em matéria de capitação de estacionamento e respetivas exceções, adotando como referências, os valores mínimos do Quadro I da Portaria n.º 75/2024, diferenciados por uso, tipologia habitacional e área de construção, com inclusão das percentagens obrigatórias de lugares destinados a estacionamento público.

As alterações incidem sobre o Título IV do Regulamento, mantendo a regra de que, na aplicação dos conceitos de área total de construção e de índice de utilização, para efeito da respetiva contagem, em termos de compatibilização com os limiares fixados nos Capítulos IV e V do Título IV do regulamento do PDM, nestes não se incluem as áreas afetas ao uso de estacionamento obrigatório.

Ficaram também salvaguardadas, as necessárias exceções ao cumprimento da dotação mínima exigida nas zonas sujeitas a regimes territoriais especiais, designadamente áreas inundáveis e Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), áreas protegidas, orla costeira, Centro Histórico, e determinadas circunstâncias urbanísticas, muito específicas, enquadradas no regulamento.

A adoção destes parâmetros, contribuirá ainda, para a redução da pressão de estacionamento sobre o espaço público, para a promoção da mobilidade sustentável e para a preparação das infraestruturas municipais face à crescente utilização de veículos elétricos, em alinhamento com os objetivos estratégicos de mobilidade inscritos no PDM.

Assim, analisados os conteúdos apresentados na participação pública em apreço, concluiu-se pela ponderação de alguns ajustamentos em matéria de parâmetros de dotação de estacionamento, nomeadamente para o uso habitacional. Considerou-se ainda que, exclusivamente para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento, não deverão ser consideradas as áreas de varandas, terraços ou similares, sendo uma normativa a acautelar no regulamento, no âmbito do presente procedimento de alteração.

Sobre a alteração da altura máxima de fachada, considera-se:

A altura máxima das fachadas dos edifícios previstos no n.º 8 do art.º 123.º do Regulamento do PDMS, de uma forma geral, foi alvo de reavaliação, tendo em conta que, com o aumento das exigências na construção, impulsionado pela necessidade de melhoria das condições estruturais, habitacionais, térmicas e ambientais dos edifícios, se tornou necessária uma maior altura entre pisos.

Face a esta evolução, e com o objetivo de garantir a qualidade e viabilidade dos projetos sem comprometer a cércea global permitida, foi proposto um ajustamento dos limites regulamentares, incluindo a platibanda, a saber:

- Espaços Centrais Consolidados e a Consolidar - 28 m.

Os Espaços Centrais correspondem a áreas urbanas densas e multifuncionais, desempenhando funções de centralidade. Esta qualificação abrange igualmente os espaços de uso maioritariamente habitacional que podem vir a desenvolver outras funções a partir de reforço da oferta de atividades económicas e sociais, contribuindo para o desenvolvimento de novas centralidades.

- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo I - 12,5 m;
- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo II - 28 m.

Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso dominante.

Nos Espaços Habitacionais de acordo com a morfologia urbana, densidade construtiva, tipologia predominante e necessidades ao nível da reestruturação urbana e da infraestruturação, admitem-se parâmetros de edificabilidade distintos consoante as especificidades territoriais.

- Espaços Urbanos de Baixa Densidade Consolidados e a Consolidar – habitação: 6,5 m / outros usos - comércio, serviços, equipamentos, turismo e indústria compatível: 7 m.

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade Consolidados e a Consolidar, correspondem a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano-rural.

Especificamente, sobre a proposta de alteração da altura máxima da fachada, nas áreas acima identificadas, considerou-se que:

Quando o resultado dos afastamentos resultantes da aplicação do ângulo de 45.º a partir dos edifícios confinantes seja de tal forma penalizador que ponha em causa a capacidade edificatória da parcela, admite-se conceder uma exceção à norma, desde que salvaguardado o afastamento mínimo de 3m.

Assim, considera-se que se encontra já acolhido o contributo relativo a este tema, com a introdução da alínea c) no art.º 129.º do regulamento do PDM, em que, perante casos excecionais tecnicamente justificados e sujeitos à avaliação dos serviços camarários competentes, é admitido o não cumprimento da altura máxima de fachada constante no quadro do art.º 129.º do mesmo regulamento.

De acordo com os fundamentos acima explanados, considera-se que as propostas registadas em sede de participação pública, subdividem-se em “parcialmente favorável” e “previsto na proposta de alteração ao PDMS”.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
• Regulamento do PDMS	– Parâmetros de dotação de estacionamento e normativas complementares

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Não	DP 25

Participação

Localização

Todo o Concelho

Tema

	Classificação e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

Proposta de alteração regulamentar/ Dimensionamento do estacionamento em áreas consolidadas

O presente contributo identifica dificuldades na aplicação das normas urbanísticas que impõem a criação de estacionamento em lotes urbanos antigos e de pequena dimensão, inseridos em áreas já consolidadas da cidade. Nestes casos, as reduzidas dimensões dos terrenos e a sua localização entre edifícios existentes tornam, frequentemente, tecnicamente inviável a inclusão de lugares de estacionamento no interior do lote, sem comprometer a implantação e viabilidade da construção.

A exigência de rampas, áreas de circulação e manobra ocupa uma parte significativa da área disponível, podendo inviabilizar o aproveitamento urbanístico de terrenos que, de outra forma, estariam aptos para edificação e integração na malha urbana.

Como consequência, verifica-se a subutilização ou mesmo inutilização de lotes urbanos, não por limitações construtivas, mas pela dificuldade em cumprir as exigências regulamentares de estacionamento.

Propõe-se, assim, a flexibilização destas normas para lotes antigos de pequena dimensão, através de uma avaliação casuística ou da possibilidade de dispensa parcial da obrigação de estacionamento, sempre que a sua execução se revele manifestamente impraticável. Tal medida poderá contribuir para a valorização e requalificação do tecido urbano consolidado.

Análise e Ponderação

Enquadramento

-

Resposta

A presente participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, visa sobre propostas de alteração regulamentar no que respeita a capitação de estacionamento.

Quanto à capitação de estacionamento, cumpre informar o seguinte:

A presente alteração ao PDM, procedeu à atualização dos parâmetros de dimensionamento da dotação de estacionamento por uso, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que alterou a Portaria n.º 216-B/2008 e fixou novos valores mínimos para o dimensionamento das infraestruturas de estacionamento, aplicáveis de forma supletiva nos termos do artigo 3.º daquela Portaria.

A atualização efetuada teve como objetivo corrigir omissões identificadas na revisão do PDM em matéria de capitação de estacionamento e respetivas exceções, adotando como referências, os valores mínimos do Quadro I da Portaria n.º 75/2024, diferenciados por uso, tipologia habitacional e área de construção, com inclusão das percentagens obrigatórias de lugares destinados a estacionamento público.

As alterações incidem sobre o Título IV do Regulamento, mantendo a regra de que, na aplicação dos conceitos de área total de construção e de índice de utilização, para efeito da respetiva contagem, em termos de compatibilização com os limiares fixados nos Capítulos IV e V do Título IV do regulamento do PDM, nestes não se incluem as áreas afetas ao uso de estacionamento obrigatório.

Ficaram também salvaguardadas, as necessárias exceções ao cumprimento da dotação mínima exigida nas zonas sujeitas a regimes territoriais especiais, designadamente áreas inundáveis e Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), áreas protegidas, orla costeira, Centro Histórico, e determinadas circunstâncias urbanísticas, muito específicas, enquadradas no regulamento.

A adoção destes parâmetros, contribuirá ainda, para a redução da pressão de estacionamento sobre o espaço público, para a promoção da mobilidade sustentável e para a preparação das infraestruturas municipais face à crescente utilização de veículos elétricos, em alinhamento com os objetivos estratégicos de mobilidade inscritos no PDM.

Assim, concluiu-se pela ponderação de alguns ajustamentos em matéria de parâmetros de dotação de estacionamento, nomeadamente para o uso habitacional. Considerou-se ainda que, exclusivamente para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento, não deverão ser consideradas as áreas de varandas, terraços ou similares, sendo uma normativa a acautelar no regulamento, no âmbito do presente procedimento de alteração.

Face ao exposto, as matérias apresentadas na participação submetida em sede de Discussão Pública, encontram se devidamente previstas na proposta de alteração ao PDMS.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (1 documento PDF)	DP 26 a

Participação	
Localização	
Vale da Rosa/ Setúbal (São Sebastião)	
Tema	
	Classificação e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 16.23 - Cidade do Conhecimento, Cedências e Linhas de água	

O requerente é proprietário de vários prédios inseridos na área da SUOPG 16.23 – Cidade do Conhecimento, incluindo terrenos anteriormente abrangidos pelo revogado Plano de Pormenor da Quinta do Vale da Rosa e Zona Oriental de Setúbal I. Nesta qualidade, pronuncia-se na participação submetida sobre três temas distintos para os quais solicita o aperfeiçoamento do regulamento do PDMS, com vista a:

- Clarificar e flexibilizar as formas de execução da SUOPG 16.23;
- Garantir conformidade legal e maior precisão no regime de cedências;
- Corrigir incongruências cartográficas relativas a linhas de água.

Sintetizam-se em seguida as principais questões abordadas para cada um dos pontos referidos:

1. Tipologias de execução da SUOPG 16.23

O regulamento do PDM prevê a execução da SUOPG através de planos de pormenor, plano de intervenção em espaço rústico e unidades de execução, sem alterações na proposta em discussão pública. O requerente solicita o aditamento da referência expressa às "operações urbanísticas" como forma de execução.

Argumenta que, nos termos do RJIGT, a execução dos planos pode também ocorrer de forma não sistemática, quando a delimitação de unidades de execução ou elaboração de planos de pormenor seja desnecessária.

No caso concreto, existindo PIP aprovados (n.ºs 57/24 e 58/24), considera-se legítima a execução direta por operações urbanísticas, sem necessidade de instrumentos prévios, evitando situações de inedificabilidade. Assim, propõe-se a clarificação do Regulamento para incluir expressamente esta possibilidade.

2. Regime de cedências (artigo 157.º)

A proposta de alteração ao PDMS passa a incluir cedências para habitação pública, custos controlados ou arrendamento acessível, agregando todas as finalidades num único critério de dimensionamento e permitindo que a Câmara Municipal defina posteriormente a afetação concreta.

O requerente entende que esta solução não está plenamente conforme com o RJUE, por:

- Não definir previamente parâmetros específicos para cada tipo de cedência;
- Transferir para a Câmara Municipal decisões que deveriam ser fixadas no PDM;
- Admitir a afetação a uma única finalidade, podendo comprometer o cumprimento legal das restantes.

Propõe, assim, a revisão do artigo 157.º para:

- Estabelecer parâmetros autónomos de dimensionamento por finalidade;
- Eliminar a possibilidade de opção por uma única finalidade, garantindo o cumprimento dos artigos 43.º e 44.º do RJUE.

3. Linhas de água nas plantas do PDM

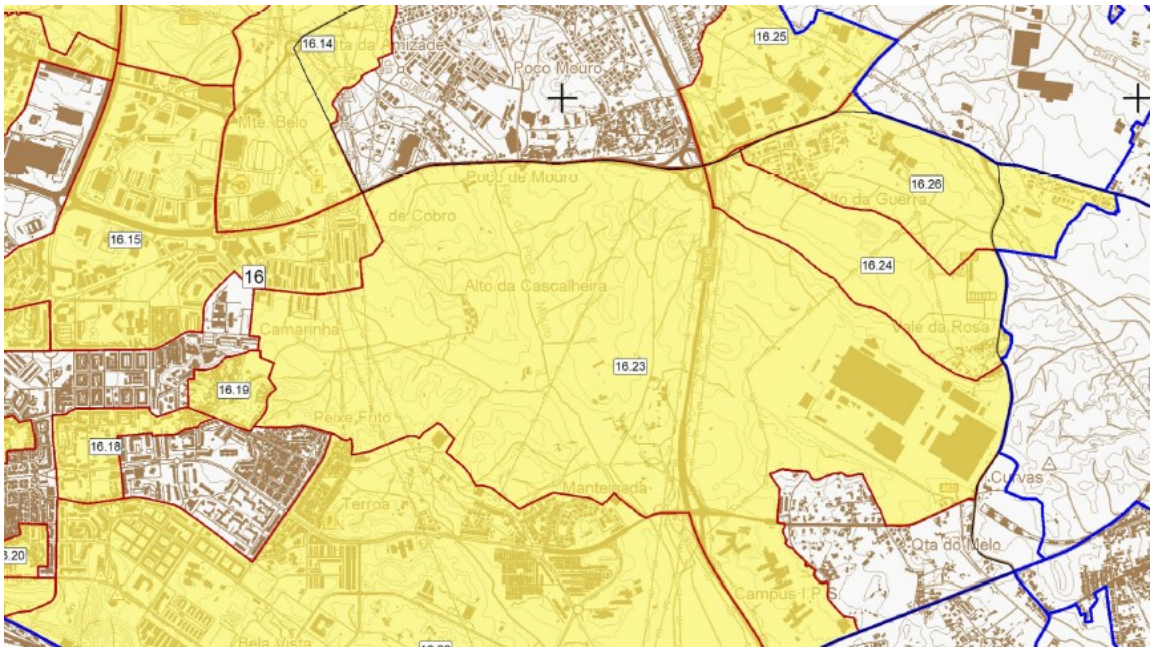
O requerente contesta a representação de linhas de água em área abrangida pelos PIP, por não corresponder à realidade física nem existir registo das mesmas.

Solicita:

- A eliminação dessa representação nas peças cartográficas; ou, subsidiariamente,
- A inclusão de norma que permita a correção da cartografia com base em levantamentos topográficos validados pelo Município.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Extrato da Planta de Ordenamento C2.11 – Programação Estratégica

Fonte: Peças cartográficas do PDMS, Versão à data do período de abertura da Discussão Pública, Dezembro 2025

Resposta

1. Das tipologias de execução da SUOPG 16.23 – Cidade do Conhecimento

A programação da execução do Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDMS) é estabelecida pela Câmara Municipal no âmbito da aprovação de planos plurianuais de investimento e dos planos anuais de atividades.

As ações de execução do PDMS encontram-se programadas para o horizonte temporal de dez (10) anos, sendo necessariamente enquadradas por intermédio da elaboração e delimitação dos seguintes instrumentos:

a) Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor;
b) Operações de Reabilitação Urbana;
c) Unidades de execução ou projetos (e.g. Parque Urbano Florestal do Xarraz) que abranjam parte ou a totalidade das UOPG ou SUOPG;
d) Unidades de execução fora de UOPG que concretizem a estratégia definida para o PDMS;
e) Outros estudos, planos ou projetos que concretizem a estratégia definida nomeadamente os que constam do programa de execução do PDMS.

Seguem-se os principais fundamentos para a adoção da unidade de execução (UE) como um dos instrumentos preferenciais para a execução do plano (artigo 148.º do RJIGT):

1) Assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, visto que as UE garantem mais facilmente intervenções integradas no território (intervenções de conjunto);
2) Garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários, cuja delimitação pode ser decidida em conformidade com a hierarquia de prioridades e com a programação da ocupação territorial da competência da câmara;
3) Disponibilizar terrenos destinados a espaço público, equipamentos, zonas verdes e/ou habitação a custos controlados ou a renda acessível, devendo ser acompanhada de um programa que reflita uma estratégia de desenvolvimento que identifique as intervenções estratégicas ou estruturantes, tanto públicas como privadas.

As várias tipologias de execução elencadas no plano territorial em apreço e mais propriamente na SUOPG 16.23 – Cidade do Conhecimento, refletem o poder e o dever do município de planear o território, mas também o dever de o programar, coordenar e controlar as opções privadas traduzidas na execução dos planos. Como tal e, por forma a garantir que os instrumentos de execução a aplicar contribuirão para a dinamização do território de forma coesa, articulada e de acordo com a estratégia de planeamento estabelecida em PMOT, para a SUOPG 16.23, foram elencadas as diversas formas de execução que melhor acautelam esses princípios, os quais vão ao encontro das metas e prioridades definidas pela Administração municipal. Esse facto não invalida, obviamente, quaisquer compromissos urbanísticos que se mantenham válidos à data, e que, através dos quais, se verifique adequada a correspondente execução.

Neste sentido, considerando que os prédios matriciais em causa, já dispunham de parâmetros urbanísticos específicos previamente definidos nesta SUOPG, entendeu-se justificar uma exceção ao modelo geral de execução previsto, admitindo-se que a respetiva concretização possa ocorrer através de operações urbanísticas.

Das regras relativas a cedências

O Regulamento do PDMS definiu os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência para domínio público. Os índices propostos resultaram de uma avaliação efetuada pelos serviços

municipais que teve nomeadamente em consideração os índices assumidos em outros Planos Diretores Municipais recentemente aprovados na AML e a prática da gestão urbanística municipal.

A prática da gestão urbanística neste Município permitiu-nos concluir que muito dificilmente se conseguiam concretizar os parâmetros de cedência definidos no PDM de 94 em áreas consolidadas, por constituírem áreas urbanisticamente comprometidas. Nestas situações recorreu-se, não raras vezes, ao instrumento da compensação por não cedência, aquando da impossibilidade de concretizar as áreas de cedência estabelecidas na sua totalidade.

Neste contexto, verificada a ineficácia prática da definição de parâmetros de dimensionamento elevados nas áreas consolidadas propôs-se a diferenciação de parâmetros entre as áreas consolidadas e a consolidar, aliviando a obrigação nas primeiras e reforçando, quando adequado, a obrigação na segunda, onde efetivamente a dotação de áreas para equipamentos de utilização coletiva e para espaços verdes de utilização coletiva seria passível de ser materializada em operações urbanísticas através do mecanismo de cedência.

A Portaria 216B/2008 de 3 de março, constitui uma referência nesta matéria. A revisão do PDM veio reforçar a dotação de cedência associada a usos não considerados ou desvalorizados no âmbito da referida Portaria. Neste contexto, ressalva-se ainda que, durante o processo de acompanhamento da revisão do plano, no âmbito da Comissão Consultiva constituída para o efeito, foi concertado com a CCDR-LVT a proposta de cedências abaixo identificada, tendo a mesma recebido apreciação favorável.

Tabela 1 – Dimensionamento de cedências – quadro comparativo

Uso/Atividade	**Portaria 2016B/2008**	**RPDMS**	
		Grau de Consolidação	parâmetro
Habitação	52,5m^2/100m^2	Áreas consolidadas	50 m^2/100m^2
		Áreas a consolidar	60 m^2/100m^2
Comércio e serviços	53m^2/100m^2		
Indústria ou armazéns	33m^2/100m^2	Áreas consolidadas	42 m^2/100m^2
Turismo e Equipamentos de Utilização Coletiva de Natureza Privada[1]	0m^2/100m^2	Áreas a consolidar	52 m^2/100m^2

Fonte: Equipa Técnica da revisão do PDMS

2. Das linhas de água representadas nas Plantas do PDM

A rede hidrográfica de base constante no PDMS foi adotada e ponderada a partir da rede hidrográfica base da Carta Militar 1:25.000, conforme indicação expressa da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), enquanto entidade com competência nestas matérias em sede de acompanhamento da revisão do plano e correspondente Comissão Consultiva constituída para o efeito. A rede hidrográfica constante no plano territorial em apreço, obteve apreciação favorável por parte da APA, não sendo esta informação, passível de qualquer alteração.

No âmbito da elaboração de outros instrumentos de planeamento, ou operações urbanísticas, cuja escala de projeto exija um maior rigor e pormenor e, na presença de condicionantes que sejam da competência dessa entidade, a mesma será consultada em sede de apreciação dos planos e/ou projetos. Caso se revele adequado, qualquer alteração à rede hidrográfica será feita nessa sede e com o conhecimento e validação da APA.

[1] *Com exceção dos detidos por IPSS ou Pessoas Coletivas de Utilidade Pública*

Pelos motivos acima explanados, considera-se que não estão reunidos os fundamentos para a aceitação do pedido submetido.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
• Regulamento do PDMS	– Introdução na SUOPG 16.23 – Cidade do Conhecimento, de uma exceção à tipologia de execução nos artigos matriciais descritos, que poderão ser concretizados através de operações urbanísticas.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (1 documento PDF)	DP 26 b

Participação	
Localização	
Vale da Rosa/ Setúbal (São Sebastião)	
Tema	
	Classificação e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Proposta de alteração regulamentar/ SUOPG 16.24 - Cidade Desportiva, Cedências e Linhas de água	

O requerente, proprietário de lotes abrangidos pelo Alvará de Loteamento Industrial n.º 3/85, no Vale da Rosa, pretende proceder à alteração da licença de loteamento, com modificação de usos e atualização dos parâmetros urbanísticos, tendo para o efeito sido aprovado o PIP 56/24 pela CMS em 11.12.2024. Na sequência da entrada em vigor da revisão do PDMS (29.01.2025) e da revogação do Plano de Pormenor da Quinta do Vale da Rosa e Zona Oriental de Setúbal I, foi ainda celebrado, em 16.09.2025, protocolo entre o requerente e o Município relativo à Cidade Desportiva, prevendo a concretização desta através da alteração da licença de loteamento.

No âmbito da SUOPG 16.24 – Cidade Desportiva, o requerente entende que o PDMS admite a execução integral da unidade através de "projetos de execução", sem necessidade prévia de plano de pormenor ou unidade de execução, enquadrando-se tal solução no regime de execução não sistemática previsto no RJIGT. Assim, solicita-se o aperfeiçoamento do elenco da "Tipologia de Execução" constante do Anexo 5 do Regulamento do PDMS, com inclusão expressa de "operações urbanísticas, designadamente projetos de execução".

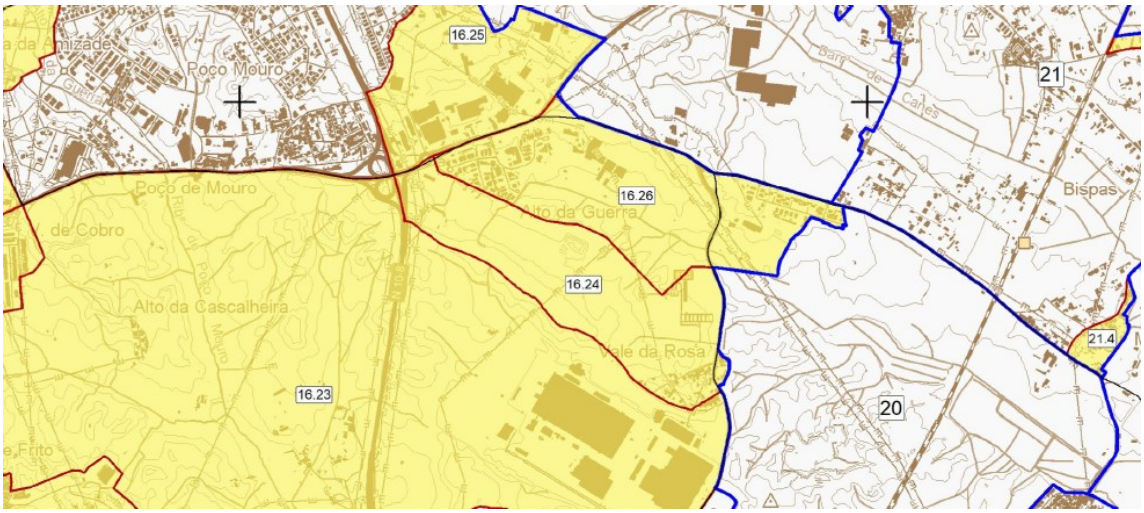
Quanto ao regime de cedências previsto no artigo 157.º do Regulamento do PDMS, considera-se inadequada a agregação num único parâmetro das diferentes finalidades de cedência previstas no RJUE, bem como a possibilidade de a CMS definir posteriormente a afetação a apenas uma finalidade. Defende-se que os parâmetros de dimensionamento das cedências para espaços verdes, equipamentos, habitação pública e infraestruturas devem ser autonomamente definidos no PDMS. O requerente sustenta ainda que a área do loteamento não deve ficar sujeita a cedências para habitação, em virtude do protocolo urbanístico já celebrado para a Cidade Desportiva, o qual pressupôs apenas cedências para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas.

Neste contexto, requer-se a alteração do artigo 37.º, n.º 2, do Regulamento do PDMS, de forma a clarificar a prevalência dos parâmetros urbanísticos e de cedência definidos em contratos urbanísticos válidos celebrados com o Município. Solicita-se igualmente o aperfeiçoamento do artigo 157.º, n.ºs 2 e 3, garantindo a definição concreta dos parâmetros de cedência e a salvaguarda do cumprimento dos artigos 43.º e 44.º do RJUE.

Por último, o requerente contesta a representação de linhas de água nas plantas do PDMS na área do loteamento, por não corresponderem à realidade física existente, requerendo a respetiva eliminação da cartografia do plano. Subsidiariamente, solicita a inclusão de norma que permita a aferição e correção dessas condicionantes através de levantamento topográfico validado pela Câmara Municipal.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Extrato da Planta de Ordenamento C2.11 – Programação Estratégica

Fonte: Peças cartográficas do PDMS, Versão à data do período de abertura da Discussão Pública, Dezembro 2025

Resposta

A presente participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, visa um conjunto de alterações, quer regulamentares, quer ao nível do conteúdo representado nas peças desenhadas constituintes do plano territorial, a saber:

Das tipologias de execução da SUOPG 16.24 – Cidade Desportiva

A programação da execução do Plano Diretor Municipal de Setúbal é estabelecida pela Câmara Municipal no âmbito da aprovação de planos plurianuais de investimento e dos planos anuais de atividades.

As ações de execução do PDMS encontram-se programadas para o horizonte temporal de dez (10) anos, sendo necessariamente enquadradas por intermédio da elaboração e delimitação dos seguintes instrumentos:

a) Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor;

b) Operações de Reabilitação Urbana;

c) Unidades de execução ou projetos (e.g. Parque Urbano Florestal do Xarraz) que abranjam parte ou a totalidade das UOPG ou SUOPG;

d) Unidades de execução fora de UOPG que concretizem a estratégia definida para o PDMS;

Outros estudos, planos ou projetos que concretizem a estratégia definida nomeadamente os que constam do programa de execução do PDM.

Seguem-se os principais fundamentos para a adoção da unidade de execução (UE) como um dos instrumentos preferenciais para a execução do plano (artigo 148.º do RJIGT):

1) Assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, visto que as UE garantem mais facilmente intervenções integradas no território (intervenções de conjunto);

2) Garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários, cuja delimitação pode ser decidida em conformidade com a hierarquia de prioridades e com a programação da ocupação territorial da competência da câmara;

3) Disponibilizar terrenos destinados a espaço público, equipamentos, zonas verdes e/ou habitação a custos controlados ou a renda acessível, devendo ser acompanhada de um programa que reflita uma estratégia de desenvolvimento que identifique as intervenções estratégicas ou estruturantes, tanto públicas como privadas.

As várias tipologias de execução elencadas no plano territorial em apreço e mais propriamente na SUOPG 16.24 – Cidade Desportiva, refletem o poder e o dever do município de planear o território, mas também o dever de o programar, coordenar e controlar as opções privadas traduzidas na execução dos planos. Como tal e, por forma a garantir que os instrumentos de execução a aplicar contribuirão para a dinamização do território de forma coesa, articulada e de acordo com a estratégia de planeamento estabelecida em PMOT, para a SUOPG 16.24, foram elencadas as diversas formas de execução que melhor acautelam esses princípios, os quais vão ao encontro das metas e prioridades definidas pela Administração municipal. Esse facto não invalida, obviamente, quaisquer compromissos urbanísticos que se mantenham válidos à data, e que, através dos quais, se verifique adequada a correspondente execução.

Neste sentido, considerando que a área de intervenção do Alvará de Loteamento Industrial n.º 3/85, que corresponde ao PIP 13/20, já dispunha de parâmetros urbanísticos específicos previamente definidos nesta SUOPG, entendeu-se justificar uma exceção ao modelo geral de execução previsto, admitindo-se que a respetiva concretização possa ocorrer através de operações urbanísticas.

Das regras relativas a cedências

O Regulamento do PDMS definiu os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência para domínio público. Os índices propostos resultaram de uma avaliação efetuada pelos serviços municipais que teve nomeadamente em consideração os índices assumidos em outros Planos Diretores Municipais recentemente aprovados na AML e a prática da gestão urbanística municipal.

A prática da gestão urbanística neste Município permitiu-nos concluir que muito dificilmente se conseguiam concretizar os parâmetros de cedência definidos no PDM de 94 em áreas consolidadas, por constituírem áreas urbanisticamente comprometidas. Nestas situações recorreu-se, não raras vezes, ao instrumento da compensação por não cedência, aquando da impossibilidade de concretizar as áreas de cedência estabelecidas na sua totalidade.

Neste contexto, verificada a ineficácia prática da definição de parâmetros de dimensionamento elevados nas áreas consolidadas propôs-se a diferenciação de parâmetros entre as áreas consolidadas e a consolidar, aliviando a obrigação nas primeiras e reforçando, quando adequado, a obrigação na segunda, onde efetivamente a dotação de áreas para equipamentos de utilização coletiva e para espaços verdes de utilização coletiva seria passível de ser materializada em operações urbanísticas através do mecanismo de cedência.

A Portaria 216B/2008 de 3 de março, constitui uma referência nesta matéria. A revisão do PDM veio reforçar a dotação de cedência associada a usos não considerados ou desvalorizados no âmbito da referida Portaria. Neste contexto, ressalva-se ainda que, durante o processo de acompanhamento da revisão do plano, no âmbito da Comissão Consultiva constituída para o efeito,

foi concertado com a CCDR-LVT a proposta de cedências abaixo identificada, tendo a mesma recebido apreciação favorável.

Tabela 1 – Dimensionamento de cedências – quadro comparativo

Uso/Atividade	Portaria 2016B/2008	RPDMS	
		Grau de Consolidação	parâmetro
Habitação	52,5m²/100m²	Áreas consolidadas	50 m²/100m²
		Áreas a consolidar	60 m²/100m²
Comércio e serviços	53m²/100m²		
Indústria ou armazéns	33m²/100m²	Áreas consolidadas	42 m²/100m²
Turismo e Equipamentos de Utilização Coletiva de Natureza Privada[1]	0m²/100m²	Áreas a consolidar	52 m²/100m²

Fonte: Equipa Técnica da revisão do PDMS

Das linhas de água representadas nas Plantas do PDM

A rede hidrográfica de base constante no PDMS foi adotada e ponderada a partir da rede hidrográfica base da Carta Militar 1:25.000, conforme indicação expressa da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), enquanto entidade com competência nestas matérias em sede de acompanhamento da revisão do plano e correspondente Comissão Consultiva constituída para o efeito. A rede hidrográfica constante no plano territorial em apreço, obteve apreciação favorável por parte da APA, não sendo esta informação, passível de qualquer alteração.

No âmbito da elaboração de outros instrumentos de planeamento, ou operações urbanísticas, cuja escala de projeto exija um maior rigor e pormenor e, na presença de condicionantes que sejam da competência dessa entidade, a mesma será consultada em sede de apreciação dos planos e/ou projetos. Caso se revele adequado, qualquer alteração à rede hidrográfica será feita nessa sede e com o conhecimento e validação da APA.

Pelos motivos acima explanados, considera-se que não estão reunidos os fundamentos para a aceitação do pedido submetido.

Decisão

Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
• Regulamento do PDMS	– Introdução na SUOPG 16.24 – Cidade Desportiva, de uma exceção à tipologia de execução, na área de intervenção correspondente ao PIP 13/20, que poderá ser concretizada através de operações urbanísticas.

[1] *Com exceção dos detidos por IPSS ou Pessoas Coletivas de Utilidade Pública*

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Sim (1 documento PDF)	DP 27

Participação	
Localização	
Todo o Concelho	
Tema	
	Classificação e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Proposta de alteração regulamentar/ Dimensionamento do estacionamento, Altura da fachada e Cérceas das moradias	

O contributo incide sobre os artigos 143.º (estacionamento), 120.º e 123.º (altura de fachada) e 129.º (cércea) do Regulamento do PDMS, propondo ajustamentos para garantir maior viabilidade técnica, económica e funcional das operações urbanísticas.

1. Dimensionamento do estacionamento (art.º 143.º)

Identifica-se um agravamento da exigência para fogos T3 (de 1,5 para 2 lugares/fogo), superior à Portaria n.º 75/2024 e ao regime anterior do PDM.

Esta alteração poderá comprometer a viabilidade de habitação coletiva, sobretudo em lotes existentes ou em tecido urbano consolidado, devido a limitações físicas e aumento de custos (mais caves, maior complexidade construtiva).

Propõe-se:

- Manter 1,5 lugares/fogo para T3;
- Rever o quadro de estacionamento por tipologia;
- Clarificar que as áreas de construção excluem varandas/terraços;
- Isentar o acréscimo de 20% de estacionamento público em lotes isolados ou loteamentos existentes.

Sugere-se ainda uma solução alternativa: não contabilizar até 2,80 m acima da cota da rua quando destinado a estacionamento, permitindo melhor organização dos pisos e redução de custos.

2. Altura de fachada (art.º 120.º e 123.º)

Propõe-se permitir exceder a altura máxima da fachada até 2,80 m quando o piso ao nível da rua seja destinado exclusivamente a estacionamento e áreas técnicas.

Objetivo: viabilizar soluções construtivas mais eficientes, reduzindo caves e melhorando acessos, ventilação e iluminação.

3. Altura das edificações (art.º 129.º)

Considera-se que a cércea atual (6,5 m) é desajustada face às exigências construtivas modernas (lajes mais espessas, instalações técnicas, eficiência energética, uso de platibandas e equipamentos).

Propõe-se:

- Aumentar a cércea máxima para 7,50 m em espaços urbanos de baixa densidade;
- Fixar afastamentos laterais mínimos de 3,25 m (em vez de proporção variável), simplificando a regra e tornando-a mais exequível.

4. Fundamentação geral

As propostas visam:

- Reduzir custos de construção e complexidade técnica;
- Melhorar condições de habitabilidade e eficiência energética;
- Aumentar a viabilidade de projetos habitacionais;
- Evitar impactos negativos no preço final da habitação e na sua acessibilidade.

Conclusão:

Defende-se uma revisão equilibrada dos parâmetros urbanísticos, alinhada com a legislação nacional e com as condições reais de construção, promovendo soluções mais viáveis e sustentáveis no contexto do mercado habitacional atual.

Análise e Ponderação

Enquadramento

-

Resposta

A participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, em curso, reporta a propostas de alteração regulamentar em matéria de capitação de estacionamento e altura máxima das fachadas, esta última, alusiva a moradias unifamiliares.

Quanto à capitação de estacionamento, cumpre informar o seguinte:

A presente alteração ao PDM, procedeu à atualização dos parâmetros de dimensionamento da dotação de estacionamento por uso, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que alterou a Portaria n.º 216-B/2008 e fixou novos valores mínimos para o dimensionamento das infraestruturas de estacionamento, aplicáveis de forma supletiva nos termos do artigo 3.º daquela Portaria.

A atualização efetuada teve como objetivo corrigir omissões identificadas na revisão do PDM em matéria de capitação de estacionamento e respetivas exceções, adotando como referências, os valores mínimos do Quadro I da Portaria n.º 75/2024, diferenciados por uso, tipologia habitacional e área de construção, com inclusão das percentagens obrigatórias de lugares destinados a estacionamento público.

As alterações incidem sobre o Título IV do Regulamento, mantendo a regra de que, na aplicação dos conceitos de área total de construção e de índice de utilização, para efeito da respetiva contagem, em termos de compatibilização com os limiares fixados nos Capítulos IV e V do Título IV do regulamento do PDM, nestes não se incluem as áreas afetas ao uso de estacionamento obrigatório.

Ficaram também salvaguardadas, as necessárias exceções ao cumprimento da dotação mínima exigida nas zonas sujeitas a regimes territoriais especiais, designadamente áreas inundáveis e Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), áreas protegidas, orla costeira, Centro Histórico, e determinadas circunstâncias urbanísticas, muito específicas, enquadradas no regulamento.

A adoção destes parâmetros, contribuirá ainda, para a redução da pressão de estacionamento sobre o espaço público, para a promoção da mobilidade sustentável e para a preparação das infraestruturas municipais face à crescente utilização de veículos elétricos, em alinhamento com os objetivos estratégicos de mobilidade inscritos no PDM.

Assim, analisados os conteúdos apresentados na participação pública em apreço, concluiu-se pela ponderação de alguns ajustamentos em matéria de parâmetros de dotação de estacionamento, nomeadamente para o uso habitacional. Considerou-se ainda que, exclusivamente para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento, não deverão ser consideradas as áreas de varandas, terraços ou similares, sendo uma normativa a acautelar no regulamento, no âmbito do presente procedimento de alteração.

Sobre a alteração da altura máxima de fachada para moradias unifamiliares, (art.º 129.º do regulamento do PDM), considera-se:

A altura máxima das fachadas dos edifícios previstos no n.º 8 do art.º 123.º do Regulamento do PDMS, de uma forma geral, foi alvo de reavaliação, tendo em conta que, com o aumento das exigências na construção, impulsionado pela necessidade de melhoria das condições estruturais, habitacionais, térmicas e ambientais dos edifícios, se tornou necessária uma maior altura entre pisos.

Face a esta evolução, e com o objetivo de garantir a qualidade e viabilidade dos projetos sem comprometer a cércea global permitida, foi proposto um ajustamento dos limites regulamentares, incluindo a platibanda, a saber:

- Espaços Centrais Consolidados e a Consolidar - 28 m.

Os Espaços Centrais correspondem a áreas urbanas densas e multifuncionais, desempenhando funções de centralidade. Esta qualificação abrange igualmente os espaços de uso maioritariamente habitacional que podem vir a desenvolver outras funções a partir de reforço da oferta de atividades económicas e sociais, contribuindo para o desenvolvimento de novas centralidades.

- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo I - 12,5 m;
- Espaços Habitacionais Consolidados e a Consolidar – Tipo II - 28 m.

Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso dominante.

Nos Espaços Habitacionais de acordo com a morfologia urbana, densidade construtiva, tipologia predominante e necessidades ao nível da reestruturação urbana e da infraestruturação, admitem-se parâmetros de edificabilidade distintos consoante as especificidades territoriais.

- Espaços Urbanos de Baixa Densidade Consolidados e a Consolidar – habitação: 6,5 m / outros usos - comércio, serviços, equipamentos, turismo e indústria compatível: 7 m.

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade Consolidados e a Consolidar, correspondem a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano-rural.

Sobre a proposta de alteração da altura máxima da fachada, especificamente para as áreas de moradias acima descritas, considerou-se que:

Quando o resultado dos afastamentos resultantes da aplicação do ângulo de 45.º a partir dos edifícios confinantes seja de tal forma penalizador que ponha em causa a capacidade edificatória da parcela, admite-se conceder uma exceção à norma, desde que salvaguardado o afastamento mínimo de 3m.

Assim, conclui-se que se encontra já acolhido o contributo relativo a este tema, com a introdução da alínea c) no art.º 129.º do regulamento do PDM, em que, perante casos excecionais tecnicamente justificados e sujeitos à avaliação dos serviços camarários competentes, é admitido o não cumprimento da altura máxima de fachada constante no quadro do art.º 129.º do mesmo regulamento.

Por todos os fundamentos acima expostos, considera-se que as propostas registadas em sede de Discussão Pública, se subdividem em, "parcialmente favorável" e "previsto na proposta de alteração ao PDMS".

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
• Regulamento do PDMS	– Parâmetros de dotação de estacionamento e normativas complementares

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Não	DP 28

Participação

Localização

Todo o Concelho

Tema

	Classificação e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

Proposta de alteração regulamentar/ Dimensionamento do estacionamento

Construtores civis a operar em Setúbal apresentam pronúncia sobre a proposta de alteração ao PDM, manifestando preocupação com os novos critérios de dimensionamento de estacionamento. Referem que adquiriram lotes com base nas capacidades construtivas definidas à data, exemplificando casos em que a exigência de dois lugares por fogo implicaria um número de estacionamentos tecnicamente difícil ou inviável de concretizar, mesmo com múltiplas caves.

Destacam que, em lotes de pequena dimensão, a construção de mais do que uma cave acarreta elevados custos e complexidade técnica, agravados em zonas com infraestruturas existentes e níveis freáticos elevados. Salientam ainda que muitos loteamentos foram planeados há décadas e não estão preparados para cumprir os novos critérios.

Defendem, assim, a manutenção dos parâmetros definidos na Portaria n.º 75/2024 para loteamentos já aprovados, por considerarem mais equilibrada a relação entre tipologia de habitação e lugares de estacionamento. Alertam que critérios baseados apenas na área podem incentivar a redução da dimensão das habitações.

Reconhecendo a carência de estacionamento, sublinham igualmente a crescente escassez de habitação, advertindo que a proposta poderá inviabilizar projetos ou reduzir o número de fogos, com impacto no aumento dos custos. Concluem pela necessidade de soluções equilibradas que salvaguardem a viabilidade da construção habitacional nos loteamentos existentes.

Análise e Ponderação

Enquadramento

-

Resposta

A participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, reporta a propostas de alteração regulamentar em matéria de capitação de estacionamento.

Quanto a essa matéria, cumpre informar o seguinte:

A presente alteração ao PDM, procedeu à atualização dos parâmetros de dimensionamento da dotação de estacionamento por uso, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que alterou a Portaria n.º 216-B/2008 e fixou novos valores mínimos para o dimensionamento das infraestruturas de estacionamento, aplicáveis de forma supletiva nos termos do artigo 3.º daquela Portaria.

A atualização efetuada teve como objetivo corrigir omissões identificadas na revisão do PDM em matéria de capitação de estacionamento e respetivas exceções, adotando como referências, os valores mínimos do Quadro I da Portaria n.º 75/2024, diferenciados por uso, tipologia habitacional e área de construção, com inclusão das percentagens obrigatórias de lugares destinados a estacionamento público.

As alterações incidem sobre o Título IV do Regulamento, mantendo a regra de que, na aplicação dos conceitos de área total de construção e de índice de utilização, para efeito da respetiva contagem, em termos de compatibilização com os limiares fixados nos Capítulos IV e V do Título IV do regulamento do PDM, nestes não se incluem as áreas afetas ao uso de estacionamento obrigatório.

Ficaram também salvaguardadas, as necessárias exceções ao cumprimento da dotação mínima exigida nas zonas sujeitas a regimes territoriais especiais, designadamente áreas inundáveis e Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), áreas protegidas, orla costeira, Centro Histórico, e determinadas circunstâncias urbanísticas, muito específicas, enquadradas no regulamento.

A adoção destes parâmetros, contribuirá ainda, para a redução da pressão de estacionamento sobre o espaço público, para a promoção da mobilidade sustentável e para a preparação das infraestruturas municipais face à crescente utilização de veículos elétricos, em alinhamento com os objetivos estratégicos de mobilidade inscritos no PDM.

Assim, analisados os conteúdos apresentados na participação pública em apreço, concluiu-se pela ponderação de alguns ajustamentos em matéria de parâmetros de dotação de estacionamento, nomeadamente para o uso habitacional. Considerou-se ainda que, exclusivamente para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento, não deverão ser consideradas as áreas de varandas, terraços ou similares, sendo uma normativa a acautelar no regulamento, no âmbito do presente procedimento de alteração.

Por todos os fundamentos acima expostos, considera-se que as propostas registadas em sede de Discussão Pública, se subdividem em, “parcialmente favorável” e “previsto na proposta de alteração ao PDMS”.

Decisão

Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
• Regulamento do PDMS	– Parâmetros de dotação de estacionamento e normativas complementares

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	Não	DP 29

Participação

Localização

Todo o Concelho

Tema

	Classificação e Qualificação do Solo
X	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões

Síntese

Proposta de alteração regulamentar/ Dimensionamento do estacionamento

A Prediseri – Sociedade de Construções apresenta a sua pronúncia relativamente à proposta de alteração do PDM de Setúbal, contestando a obrigatoriedade de dois lugares de estacionamento para apartamentos com área superior a 95 m².

A empresa considera que esta exigência é, em muitos casos, tecnicamente inviável, sobretudo em loteamentos antigos, cuja dimensão e configuração não permitem acomodar o número de lugares proposto. Refere, como exemplo, lotes no Bairro Afonso Costa, onde a realidade existente evidencia limitações físicas claras, tornando impossível cumprir os rácios definidos, mesmo com recurso a mais pisos de cave.

Salienta ainda que a aplicação de um critério rígido baseado apenas na área dos fogos é desajustada e pode gerar distorções, incentivando a redução artificial das áreas habitacionais e prejudicando a qualidade das habitações.

Defende, em alternativa, a manutenção de critérios de estacionamento baseados na tipologia dos fogos, conforme previsto na Portaria n.º 75/2024, bem como a criação de regimes de exceção para loteamentos antigos.

Por fim, alerta que a aplicação de exigências desadequadas à realidade urbanística poderá inviabilizar projetos ou reduzir a oferta habitacional, com impacto nos custos e no acesso à habitação.

Análise e Ponderação

Enquadramento

-

Resposta

A participação submetida em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, reporta a propostas de alteração regulamentar em matéria de capitação de estacionamento.

Quanto a essa matéria, cumpre informar o seguinte:

A presente alteração ao PDM, procedeu à atualização dos parâmetros de dimensionamento da dotação de estacionamento por uso, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que alterou a Portaria n.º 216-B/2008 e fixou novos valores mínimos para o dimensionamento das infraestruturas de estacionamento, aplicáveis de forma supletiva nos termos do artigo 3.º daquela Portaria.

A atualização efetuada teve como objetivo corrigir omissões identificadas na revisão do PDM em matéria de capitação de estacionamento e respetivas exceções, adotando como referências, os valores mínimos do Quadro I da Portaria n.º 75/2024, diferenciados por uso, tipologia habitacional e área de construção, com inclusão das percentagens obrigatórias de lugares destinados a estacionamento público.

As alterações incidem sobre o Título IV do Regulamento, mantendo a regra de que, na aplicação dos conceitos de área total de construção e de índice de utilização, para efeito da respetiva contagem, em termos de compatibilização com os limiares fixados nos Capítulos IV e V do Título IV do regulamento do PDM, nestes não se incluem as áreas afetas ao uso de estacionamento obrigatório.

Ficaram também salvaguardadas, as necessárias exceções ao cumprimento da dotação mínima exigida nas zonas sujeitas a regimes territoriais especiais, designadamente áreas inundáveis e Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), áreas protegidas, orla costeira, Centro Histórico, e determinadas circunstâncias urbanísticas, muito específicas, enquadradas no regulamento.

A adoção destes parâmetros, contribuirá ainda, para a redução da pressão de estacionamento sobre o espaço público, para a promoção da mobilidade sustentável e para a preparação das infraestruturas municipais face à crescente utilização de veículos elétricos, em alinhamento com os objetivos estratégicos de mobilidade inscritos no PDM.

Assim, analisados os conteúdos apresentados na participação pública em apreço, concluiu-se pela ponderação de alguns ajustamentos em matéria de parâmetros de dotação de estacionamento, nomeadamente para o uso habitacional. Considerou-se ainda que, exclusivamente para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento, não deverão ser consideradas as áreas de varandas, terraços ou similares, sendo uma normativa a acautelar no regulamento, no âmbito do presente procedimento de alteração.

Por todos os fundamentos acima expostos, considera-se que as propostas registadas em sede de Discussão Pública, se subdividem em, “parcialmente favorável” e “previsto na proposta de alteração ao PDMS”.

Decisão

Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	Alterações
• Regulamento do PDMS	– Parâmetros de dotação de estacionamento e normativas complementares

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-13	**Sim (3 documentos PDF)**	**DP 30**

Participação	
Localização	
Vale de Mulatas/ Setúbal (São Sebastião)	
Tema	
X	Classificação e Qualificação do Solo
	Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
	Condicionantes
	Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese	
Pedido de reclassificação e requalificação do solo rústico	

A Reclamante é proprietária de prédios em Vale de Mulatas, inscritos na matriz rústica sob os artigos 19 e 18, da secção A da Freguesia de S. Sebastião, para os quais apresentou, em 10/05/2023, um Pedido de Informação Prévia (PIP) visando a construção de edifício destinado a indústria, armazenagem, serviços e comércio, com área máxima de 13.120 m². Este PIP (Proc. 35/23) foi aprovado favoravelmente pela Câmara Municipal em 09/08/2023, tendo posteriormente sido submetido o respetivo pedido de licenciamento.

Contudo, na revisão do PDM aprovada em setembro de 2024, os prédios foram reclassificados de solo urbano (anteriormente "Espaço Industrial Proposto") para solo rústico, na categoria de "Espaço Agrícola – Outros espaços agrícolas", não tendo o PIP sido incluído na planta e relatório de compromissos.

A Reclamante considera que esta reclassificação resulta de erro manifesto, por desconsideração de um compromisso urbanístico válido, originando tratamento desigual face a situações idênticas mantidas como urbanas.

Assim, propõe-se:

- A correção da classificação para solo urbano (espaço de atividades industriais a consolidar), salvaguardando o direito constituído pelo PIP aprovado;
- A inclusão do PIP (Proc. 35/23) na planta e relatório de compromissos, garantindo a sua prevalência sobre o futuro PDM.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Localização da parcela em apreço na Planta de Ordenamento C2.1- Classificação e Qualificação do Solo do PDMS em vigor

Fonte: Geoportal do Município de Setúbal

Resposta

A sugestão apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, constitui um pedido de alteração da classificação do solo para a parcela em apreço.

Cumpre informar que, aquando da abertura do Período de Discussão Pública da revisão do PDM, ocorrida de 25 de junho a 05 de agosto de 2020, num total de 30 dias úteis, procedeu-se à atualização da Carta de Compromissos Urbanísticos, a qual refletiu todos os atos válidos verificados à data, a fim de ser devidamente fundamentado o modelo de ordenamento territorial. Independentemente da constituição de atos válidos entretanto ocorridos, durante a reta final do procedimento de revisão, designadamente a ratificação em Conselho de Ministros, a aprovação em Assembleia Municipal e a correspondente publicação do Plano em Diário da República, a classificação e qualificação do solo em nada interfere com os atos entretanto aprovados e direitos constituídos.

Esclarece-se ainda que, após o Período de Discussão Pública da revisão do PDM e de acordo com a tramitação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), definida pelo RJIGT, as fases subsequentes não são passíveis de alteração ao conteúdo do plano, com exceção, naquilo que são as matérias inerentes ao procedimento de ratificação em Conselho de Ministros, por motivo de incompatibilidade com os planos de hierarquia superior.

Ademais e, em rigor, para procedermos à atualização dos compromissos urbanísticos e respetiva reflexão destes na classificação do solo, ter-se-ia de proceder ao total apuramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data, e não somente aos decorrentes das participações recebidas em sede da recente Discussão Pública, por forma a permitir a total coerência da Planta de Ordenamento, entre aquilo que constitui o mapeamento de todos os atos válidos no concelho e a avaliação do modelo de ordenamento territorial.

Em suma e, não obstante o acima descrito, o próprio procedimento de alteração ao PDM em curso, não enquadra, pela sua génese, alterações à classificação e qualificação do solo cuja natureza decorre dos compromissos urbanísticos, ocorridos após a Discussão Pública da revisão do PDM. Por esse motivo e conforme já explanado, este tipo de alterações ao plano não encontra lugar na etapa final do seu procedimento.

A presente alteração ao plano territorial, enquadra-se sim, nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT.

Informa-se que a sede mais apropriada para ponderação e eventual alteração ao PDM, encontra oportunidade aquando da avaliação da concretização da estratégia, dos objetivos e dos resultados da execução do PDMS, mediante adequada monitorização baseada num conjunto de indicadores estabelecidos no relatório do mesmo plano. Para este efeito, deverá a câmara municipal promover a elaboração do relatório de execução do PDMS, de dois em dois anos, o qual poderá então, fundamentar a indispensabilidade de alterações ao mesmo, nos termos das disposições constantes no artigo 160.º do seu regulamento e nos termos do RJIGT.

Pelos motivos acima explanados e, tratando-se de uma alteração ao plano territorial cujo objeto se centra nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT, considera-se que não estão reunidos os fundamentos para a aceitação do pedido submetido.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.

FICHA DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

DATA DA EMISSÃO	DOCUMENTOS ANEXOS	DESIGNAÇÃO
2026-03-14 (fora de prazo)	**Sim (5 documentos PDF)**	**DP 31**

Participação
Localização
Vale de Mulatas/ Setúbal (São Sebastião)
Tema
X Classificação e Qualificação do Solo
Regulamento e Parâmetros Urbanísticos
Condicionantes
Outras Reclamações, Observações ou Sugestões
Síntese
Pedido de reclassificação e requalificação do solo rústico

Na participação em apreço é apresentada a reclamação do proprietário de um prédio em Vale de Mulatas, a que corresponde a matriz rústica artigo n.º 20, secção A, para o qual obteve decisão favorável, em 07/06/2023, sobre um Pedido de Informação Prévia (PIP), Processo n.º PIP 34/23, relativo à construção de um edifício destinado a indústria, armazenagem, serviços e comércio. Em 03/07/2025, apresentou o respetivo pedido de licenciamento, Processo n.º EDIF 175/25, em conformidade com o PIP aprovado.

Contudo, na revisão do PDM de Setúbal aprovada em setembro de 2024, o prédio foi reclassificado de Solo Urbano (anteriormente integrado em Espaço Industrial Proposto) para Solo Rústico, na categoria de Espaço Agrícola, não tendo sido considerado o compromisso urbanístico assumido nem incluído o PIP na planta e relatório de compromissos.

O reclamante considera tratar-se de um erro manifesto e de uma situação de desigualdade face a casos idênticos, propondo:

- a correção da classificação para Solo Urbano, na categoria de Espaços de Atividades Industriais a Consolidar;
- a inclusão do PIP nos compromissos preexistentes, com prevalência sobre o novo PDM, ao abrigo do regime legal aplicável.

Análise e Ponderação

Enquadramento



Localização da parcela em apreço na Planta de Ordenamento C2.1- Classificação e Qualificação do Solo do PDMS em vigor

Fonte: Geoportal do Município de Setúbal

Resposta

A sugestão apresentada em sede de Discussão Pública da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Setúbal, constitui um pedido de alteração da classificação do solo para a parcela em apreço.

Cumpre informar que, aquando da abertura do Período de Discussão Pública da revisão do PDM, ocorrida de 25 de junho a 05 de agosto de 2020, num total de 30 dias úteis, procedeu-se à atualização da Carta de Compromissos Urbanísticos, a qual refletiu todos os atos válidos verificados à data, a fim de ser devidamente fundamentado o modelo de ordenamento territorial. Independentemente da constituição de atos válidos entretanto ocorridos, durante a reta final do procedimento de revisão, designadamente a ratificação em Conselho de Ministros, a aprovação em Assembleia Municipal e a correspondente publicação do Plano em Diário da República, a

classificação e qualificação do solo em nada interfere com os atos entretanto aprovados e direitos constituídos.

Esclarece-se ainda que, após o Período de Discussão Pública da revisão do PDM e de acordo com a tramitação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), definida pelo RJIGT, as fases subsequentes não são passíveis de alteração ao conteúdo do plano, com exceção, naquilo que são as matérias inerentes ao procedimento de ratificação em Conselho de Ministros, por motivo de incompatibilidade com os planos de hierarquia superior.

Ademais e, em rigor, para procedermos à atualização dos compromissos urbanísticos e respetiva reflexão destes na classificação do solo, ter-se-ia de proceder ao total apuramento dos compromissos urbanísticos em vigor à data, e não somente aos decorrentes das participações recebidas em sede da recente Discussão Pública, por forma a permitir a total coerência da Planta de Ordenamento, entre aquilo que constitui o mapeamento de todos os atos válidos no concelho e a avaliação do modelo de ordenamento territorial.

Em suma e, não obstante o acima descrito, o próprio procedimento de alteração ao PDM em curso, não enquadra, pela sua génese, alterações à classificação e qualificação do solo cuja natureza decorre dos compromissos urbanísticos, ocorridos após a Discussão Pública da revisão do PDM. Por esse motivo e conforme já explanado, este tipo de alterações ao plano não encontra lugar na etapa final do seu procedimento.

A presente alteração ao plano territorial, enquadra-se sim, nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT.

Informa-se que a sede mais apropriada para ponderação e eventual alteração ao PDM, encontra oportunidade aquando da avaliação da concretização da estratégia, dos objetivos e dos resultados da execução do PDMS, mediante adequada monitorização baseada num conjunto de indicadores estabelecidos no relatório do mesmo plano. Para este efeito, deverá a câmara municipal promover a elaboração do relatório de execução do PDMS, de dois em dois anos, o qual poderá então, fundamentar a indispensabilidade de alterações ao mesmo, nos termos das disposições constantes no artigo 160.º do seu regulamento e nos termos do RJIGT.

Pelos motivos acima explanados e, tratando-se de uma alteração ao plano territorial cujo objeto se centra nas disposições constantes nos artigos 118.º, 122.º e 127.º do RJIGT, considera-se que não estão reunidos os fundamentos para a aceitação do pedido submetido.

Decisão				
Favorável	Parcialmente favorável	Desfavorável	Previsto na proposta de alteração ao PDMS	Fora do âmbito da proposta de alteração ao PDMS

Documentos a alterar	**Alterações**
n.a.	n.a.