

**MUNICÍPIO DO SEIXAL****Declaração n.º 139/2025/2**

**Sumário:** 2.ª alteração por adaptação do Plano de Pormenor do Rego Travesso.

**2.ª Alteração por Adaptação do Plano de Pormenor do Rego Travesso**

Joaquim Carlos Coelho Tavares, Vice — Presidente da Câmara Municipal do Seixal, torna público que, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atualizada, a Câmara Municipal do Seixal deliberou, na sua reunião extraordinária de 16 de julho de 2025, através da Deliberação n.º 264/2025-CMS, aprovar a alteração por adaptação do Plano de Pormenor do Rego Travesso (PPTR), ao Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) — Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, publicada a 8 de abril, ao Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROFLVT), aprovado pela Portaria n.º 52/2019 de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de abril, ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) do 2.º Ciclo, segundo o disposto nas alíneas b) e c) do n.º 4 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de Abril, às Servidões Administrativas e de Restrições de Utilidade Pública (SARUP), no seguimento da 1.ª alteração por adaptação da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS) publicada no *Diário da República* 2.ª série — n.º 160 — 20 de agosto de 2024, pela Declaração n.º 58/2024 com a Declaração de Retificação n.º 760/2024 de, publicada no *Diário da República* 2.ª série — n.º 179 — 16 de Setembro de 2024, e de acordo com o disposto na alínea s) do n.º 1 do artigo 17.º do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no Território Continental (versão atualizada), após publicação do Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana de Lisboa (PSA-AML) (DR n.º 159, 2.ª série, Aviso n.º 17830/2024/2, de 19 de agosto de 2024).

As adaptações incidem na totalidade da área do PPRT e recaem sobre o Regulamento, através da alteração do artigo 2.º - Destino e parâmetros espaciais, artigo 3.º - Programa funcional e ocupação do solo, artigo 4.º - Parcelamento, artigo 5.º - Tipologia da ocupação edificada, artigo 6.º - Tipologia dos espaços exteriores, artigo 8.º - Redes de infraestruturas e artigo 9.º - Condicionamentos, o aditamento do artigo 9.º - A — Estrutura Ecológica Municipal — âmbito e regime de ocupação, a revogação a alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º, o n.º 5 do artigo 6.º e os n.ºs 2 e 3 do artigo 9.º, o desdobramento da Planta Implantação — Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (1A), o desdobramento da Planta de Implantação — Áreas homogéneas do Programa Regional do Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo e da Estrutura Ecológica Municipal (1B) e atualização da Planta de Condicionamentos (2A e 2B).

O procedimento da presente alteração por adaptação foi transmitido, à Assembleia Municipal do Seixal e posteriormente à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento de Lisboa e Vale do Tejo, em conformidade com o disposto no n.º 4 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com redação atualizada.

Para efeitos de eficácia, nos termos do n.º 1 e da alínea k), do n.º 4, do artigo 191.º do referido diploma, publicam-se em anexo as disposições do Regulamento alteradas e bem como a redação integral, o desdobramento da Planta Implantação — Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (1A), o desdobramento da Planta de Implantação — Áreas homogéneas do Programa Regional do Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo e da Estrutura Ecológica Municipal (1B) e a Planta de Condicionamentos (2A e 2B).

Esta alteração por adaptação entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

5 de agosto de 2025. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal, Joaquim Carlos Coelho Tavares.

**Artigo 1.º****Objeto**

1 — O presente aviso procede à 2.ª alteração por adaptação do Regulamento do Plano de Pormenor do Rego Travesso, que decorre do seguinte:

a) Adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PTOTAML) — Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, publicada em 8 de abril;

b) Adaptação ao Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PRO-FLVT), aprovado pela Portaria n.º 52/2019 de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de abril e as devidas alterações introduzidas pela Portaria n.º 18/2022 de 5 de janeiro;

c) Observância das alíneas b) e c) do n.º 4 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril;

d) Atualização das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública (SARUP) de acordo com a 1.ª alteração por adaptação publicada no *Diário da República* 2.ª série — n.º 160 — 20 de agosto de 2024, pela Declaração n.º 58/2024 com a Declaração de Retificação n.º 760/2024 de, publicada no *Diário da República* 2.ª série — n.º 179 — 16 de setembro de 2024;

e) Observância da alínea s) do n.º 1 do artigo 17.º do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no Território Continental (versão atualizada), após publicação do Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana de Lisboa (PSA-AML) (DR n.º 159, 2.ª série, Aviso n.º 17830/2024/2, de 19 de agosto de 2024).

**Artigo 2.º****Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor do Rego Travesso**

São alterados os artigos 2.º a 6.º, 8 e 9.º do Regulamento do Plano de Pormenor do Rego Travesso, e aditado o artigo 9-A.º, que passam ter a seguinte redação:

**“Artigo 2.º**

**[...]**

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — A área do Plano de Pormenor do Rego Travesso encontra-se integrada nas sub-regiões homogéneas Arribas — Arrábida e Península de Setúbal do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROFLVT), identificadas na Planta de Implantação — *Áreas homogéneas do Programa Regional do Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo e da Estrutura Ecológica Municipal*.

**Artigo 3.º**

**[...]**

1 — [...]

a) [...]

b) (*Revogada*)

c) [...]

d) (anterior c))

e) (anterior d))

2 – [...]

#### Artigo 4.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – Em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) delimitadas na Panta de Implantação – *Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI)*, as operações urbanísticas previstas no presente artigo, devem acautelar as Normas definidas no Plano de Gestão de Risco de Inundações (PGRI), designadamente: Normas aplicáveis no caso de "*Novas Edificações em solo rústico*", Normas para "*Reconstrução Pós catástrofe*", Normas para a "*Reabilitação*", Normas para "*Projetos de Interesse Estratégico*", Normas para "*Novos Edifícios Sensíveis*", Normas para "*Infraestruturas ligadas à água*" e Normas para "*Infraestruturas Territoriais*".

#### Artigo 5.º

[...]

1 – [...]

2 – (Revogado.)

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – Em ARPSI delimitadas na Panta de Implantação – *Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI)*, as operações urbanísticas previstas no presente artigo, devem acautelar as Normas definidas no PGRI, designadamente: Normas aplicáveis no caso de "*Novas Edificações em solo rústico*", Normas para "*Reconstrução Pós catástrofe*", Normas para a "*Reabilitação*", Normas para "*Projetos de Interesse Estratégico*", Normas para "*Novos Edifícios Sensíveis*", Normas para "*Infraestruturas ligadas à água*" e Normas para "*Infraestruturas Territoriais*".

#### Artigo 6.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – (Revogado)

6 – Sem prejuízo dos números anteriores, os espaços verdes exteriores, integrados na sub-região homogénea Arribas-Arrábida, visam a implementação e o desenvolvimento das seguintes principais funções:

- a) De conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora;
- b) De proteção dos recursos paisagísticos, dos solos e da água;
- c) De recreio e valorização da paisagem.

7 – Sem prejuízo dos números anteriores, os espaços verdes exteriores, integrados na sub-região homogénea da Península de Setúbal visam a implementação e o desenvolvimento das funções identificadas nas alíneas b) e c) do número anterior, bem como, de produção florestal.

8 – Sem prejuízo do disposto dos números anteriores, a arborização e a rearborização de espécies florestais deve restringir-se às espécies listadas no PROFLVT, bem como, cumprir as normas e modelos de silvicultura gerais e aplicáveis às funções definidas no PROFLVT, para as Sub-Regiões Homogéneas de Arribas-Arrábida e da Península de Setúbal, identificadas na Planta de Implantação – *Áreas homogéneas do Programa Regional do Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo e da Estrutura Ecológica Municipal*.

#### Artigo 8.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – Em ARPSI delimitadas na Planta de Implantação – *Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI)*, as operações urbanísticas previstas no presente artigo devem acautelar as Normas definidas no PGRI, designadamente: Normas para "*Infraestruturas ligadas à água*" e Normas para "*Infraestruturas Territoriais*".

#### Artigo 9.º

[...]

De acordo com o fixado na Planta de condicionamentos (peças desenhadas n.º 2A e 2B), constituem servidões administrativas e restrições de utilidade pública sobre a área de intervenção do Plano:

1:

a) Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional (REN) – Leitos dos Cursos de água, Reserva Ecológica Nacional e Áreas Excluídas de REN;

b) Recursos Agrícolas e Florestais: Reserva Agrícola Nacional (RAN) – Reserva Agrícola Nacional e Áreas Excluídas de RAN;

c) Recursos Ecológicos: Rede Natura 2000 – Zona Especial de conservação de Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira;

d) Recursos Hídricos: Domínio Público Hídrico – Leitos das Águas fluviais e respetivas margens;

e) Recursos Agrícolas e Florestais: Sobreiros – Povoamentos de Sobreiros;

f) Recursos Agrícolas e Florestais: Proteção ao Risco de Incêndio: Classe de Risco de Incêndio (alta ou muito alta) e Rede Viária Florestal de 1.ª e 3.ª Ordem;

g) Infraestruturas: Drenagem de Águas Residuais — Bombagem ou Tratamento de águas Residuais (ETAR de Fernão Ferro);

h) Infraestruturas: Rede Rodoviária Nacional e Regional — Estrada Nacional (EN 378);

2 — (Revogado.)

3 — (Revogado.)

4 — Sem prejuízo das proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, identificadas no número um, na área de intervenção do plano observam-se todas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, resultantes da legislação em vigor ainda que, eventualmente, não constem na Planta de condicionamentos (plantas 2A e 2B).

#### Artigo 9.º-A

##### **Estrutura Ecológica Municipal — âmbito e regime de ocupação**

1 — A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, visando a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções:

- a) de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora;
- b) de proteção dos recursos paisagísticos, dos solos e da água;
- c) de recreio e valorização da paisagem

2 — A EEM identificada na Planta de Implantação — *Áreas homogéneas do Programa Regional do Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo e da Estrutura Ecológica Municipal* decorre das orientações do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) e do PROFLVT.

3 — Na área do plano de pormenor a EEM corresponde a solos afetos a:

a) Área Prioritária<sup>1</sup> — área estruturante de proteção e conservação, inserida no sítio de importância comunitária PTCON00054 — Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira, área sujeita ao regime do Plano Setorial da Rede Natura 2000, bem como, área estruturante secundária da Rede Ecológica Metropolitana do PROTAML e Sub-região homogénea Arribas-Arrábida do PROFLVT;

b) Área Vital — compreende as áreas que, complementarmente às Áreas Prioritárias, contribuem para a sustentabilidade do território, correspondendo aos espaços livres considerados como vitais para a manutenção da função ecológica dominante e da conectividade entre as áreas e os corredores;

c) Corredor Estruturante Principal — estrutura linear que corresponde ao leito e margem do curso de água — rio Judeu. Funciona como principal elemento de conectividade entre a Área Prioritária<sup>1</sup> e a Área Prioritária 2, que corresponde ao estuário do Tejo — elemento central da AML e constitui uma área húmida da maior importância a nível nacional e europeu.

4 — O regime de uso e transformação do solo da EEM na área de intervenção do Plano é definido pelo disposto no presente regulamento, e demais legislação aplicável, devendo ser acauteladas as funções da EEM mencionadas nos n.º 1 e 3 do presente artigo, nelas se permitindo apenas a implementação de usos e ações compatíveis com a EEM, não sendo admitida a sua afetação a outros fins que possam colocar em risco a sua valia para a qualidade ambiental do município.

5 — Qualquer intervenção no Corredor Estruturante Principal deve garantir, sempre que possível, para além da largura da margem legalmente estabelecida, um valor mínimo de 20 metros em cada margem, extensível sempre que os estudos paisagísticos, hidrológicos e geomorfológicos o justifiquem.

**Artigo 3.º****Norma Revogatória**

São revogados a alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º, o n.º 5 do artigo 6.º e os n.ºs 2 e 3 do artigo 9.º do Regulamento do Plano de Pormenor do Rego Travesso.

**Artigo 4.º****Republicação**

É republicado em anexo o Regulamento do Plano de Pormenor do Rego Travesso na sua redação atual.

**Artigo 5.º****Entrada em vigor**

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

**ANEXO**

*(a que se refere o artigo 4.º)*

**Regulamento do Plano de Pormenor do Rego Travesso****Artigo 1.º****Âmbito de aplicação**

1 — O plano de pormenor do Rego Travesso abrange uma zona conhecida por Quinta do Rego Travesso, tal como se encontra delimitada no extrato da planta de síntese do PDMS — Plano Diretor Municipal do Seixal (planta n.º 3 dos elementos anexos do presente plano de pormenor).

2 — O plano de pormenor do Rego Travesso institui-se nos termos e para os efeitos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de outubro, e em conformidade com o Plano Diretor Municipal (publicado no *Diário da República* por força da Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/93, de 14 de outubro).

**Artigo 2.º****Destino e parâmetros espaciais**

1 — A área em questão encontra-se abrangida pela unidade de planeamento e gestão n.º 11 (Foros da Amora/Verdizela/Pinhal das Freiras).

2 — De acordo com o zonamento do PDMS para esta área (zona de matas e maciços arbóreos) e de acordo com a regulamentação específica (artigo 39.º, n.º 2), fica instituído o uso turístico desta área.

3 — A área bruta total de construção admitida é de 57 375 m<sup>2</sup> e resulta do definido na UNOP, tendo em consideração o n.º 1 do artigo 39.º e o artigo 22.º do Regulamento do PDMS.

4 — A área do plano de pormenor do Rego Travesso encontra-se integrada nas sub-regiões homogénea Arribas — Arrábida e da Península de Setúbal do Programa Regional de Ordenamento

Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROFLVT), identificadas na Planta de Implantação – Áreas homogêneas do Programa Regional do Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo e da Estrutura Ecológica Municipal.

### Artigo 3.º

#### Programa funcional e ocupação do solo

O aproveitamento turístico desta área compreende a criação de quatro equipamentos fundamentais: campo de golfe de 18 buracos, aldeamento turístico, hotel e aparthotel ou apartamentos turísticos.

1 – A cada um destes equipamentos correspondem os seguintes parâmetros:

a) Campo de golfe – 18 buracos, club house e driving range, a desenvolver de acordo com o definido na planta de implantação. A edificação de apoio terá uma área máxima de 2000 m<sup>2</sup>, a dividir entre o edifício do club house e outras instalações de apoio (que serão constituídas por instalações sanitárias e de repouso, a localizar no percurso na fase de projeto de execução e outras instalações de arrecadação e apoio ao tratamento e manutenção do campo);

b) (Revogada.)

c) Aldeamento turístico – 29 990 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, divididos em 157 unidades ocupacionais (de acordo com a tabela seguinte), e 1 300 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a equipamentos, de acordo com a mesma tabela:

Tipo	Número	Área bruta (metros quadrados)	Área total (metros quadrados)	Percentagem do número	Percentagem da área
Isoladas:					
T4-I	86	220	18 920	54,78	63,09
T1	8	100	800	5,10	2,67
Em banda:					
T2	10	120	1 200	6,37	4,00
T3	21	50	3 150	13,38	10,50
T4	32	185	5 920	20,38	19,74
Subtotal	71		11 070	45,22	36,91
Total	157		29 990		

#### Receção/equipamento:

	Área bruta (metros quadrados)
Recepção	200
Supermercado	150
Lavandaria	200
Restaurante	250
Bar/boîte	200
Piscinas de apoio	150
Zona desportiva/courts de apoio	150
Subtotal	1 300

Estacionamento em cave (moradias em banda – v. n.º 2 deste artigo):

Número	Área bruta (metros quadrados)	Área total (metros quadrados)
71	207,65	14 743,15

d) Hotel – de 80 quartos, a que corresponde uma área bruta total de 4210 m<sup>2</sup>;

e) Aparthotel ou apartamentos turísticos – a que corresponde uma área bruta total de 19 875 m<sup>2</sup> de construção, divididos por 211 unidades ocupacionais e equipamentos, de acordo com a tabela seguinte:

Tipo	Número	Área bruta (metros quadrados)	Área total (metros quadrados)	Percentagem do número	Percentagem da área
Apartamento T0	28	50	1 400	6,71	3,20
Apartamento T1	28	65	1 820	6,71	4,15
Apartamento T2	85	85	7 225	20,38	16,49
Apartamento T3	70	105	7 350	16,79	16,78
Total	211		17 795	50,60	40,62

Receção/equipamento:

Área total (em metros quadrados) – 2 080.

2 – As áreas acima referidas não englobam as áreas em cave, as quais quando existirem serão em geral destinadas a apoio, como seja o estacionamento de veículos e arrumos.

#### Artigo 4.º

##### Parcelamento

1 – De acordo com o definido na planta de implantação (elementos fundamentais), peça desenhada n.º 1, esta área é parcelada por forma a cada um dos empreendimentos referidos no artigo 3.º ficar situado numa parcela distinta.

2 – As parcelas e respetivas áreas são, a saber:

Parcela n.º 1 – campo de golfe – 702 384 m<sup>2</sup>;

Parcela n.º 2 – aldeamento turístico – 183 250 m<sup>2</sup>;

Parcela n.º 3 – hotel – 47 404 m<sup>2</sup>;

Parcela n.º 4 – aparthotel ou apartamentos turísticos – 55 048 m<sup>2</sup>.

3 – A diferença entre a área total de 1 019 989 m<sup>2</sup> e a soma das parcelas referidas no n.º 2 é absorvida pela área de implantação da ETAR de Fernão Ferro – 23 651 m<sup>2</sup> – e pela área ocupada pela via pública a criar para acesso aos empreendimentos – 8 252 m<sup>2</sup>.

4 – As parcelas designadas por campo de golfe, aldeamento turístico, hotel e aparthotel ou apartamentos turísticos darão origem à constituição de lotes, nos termos e para os efeitos do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro.

5 – Em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) delimitadas na Planta de Implantação – *Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI)*, as operações urbanísticas previstas no presente artigo, devem acautelar as Normas definidas no Plano de Gestão de Risco de Inundações (PGRI), designadamente: Normas aplicáveis no caso de "*Novas Edificações em solo rústico*", Normas para "*Reconstrução Pós catástrofe*", Normas para a "*Reabilitação*", Normas para "*Projetos de Interesse Estratégico*", Normas para "*Novos Edifícios Sensíveis*", Normas para "*Infraestruturas ligadas à água*" e Normas para "*Infraestruturas Territoriais*".



**Artigo 5.º****Tipologia da ocupação edificada**

1 – Campo de golfe – a ocupação edificada do campo de golfe corresponderá a uma área bruta total máxima de 2 000 m<sup>2</sup>, a distribuir entre as várias instalações de apoio a considerar e a definir no projeto de execução deste campo.

a) O clube de golfe (v. planta de implantação) ficará situado no espaço ocupado por uma edificação existente, que poderá ser adaptada para o efeito. No projeto de adaptação a desenvolver em fase anterior será admissível uma expansão de área ocupada ou a construção de anexos na área envolvente.

Poderá optar-se pela substituição do edifício por um edifício novo com a mesma localização, não devendo a respetiva área de implantação exceder os 1 000 m<sup>2</sup>. Quaisquer áreas em cave para arrumo e estacionamento de materiais e equipamento circulante ou outros não contarão para a área bruta total de construção.

b) Duas instalações sanitárias e minibar de apoio ao funcionamento do golfe (sendo cada uma preferencialmente situada entre os fairways – verde de enquadramento – em posição correspondente, aproximadamente, ao ponto médio de cada meio percurso de nove buracos).

Estes projetos serão desenvolvidos com o projeto de execução do campo de golfe.

c) Instalações de apoio e depósito de equipamento de rega, tratamento e manutenção do campo – o respetivo projeto será desenvolvido com o projeto de execução do campo de golfe.

**2 – Revogado**

3 – Aldeamento turístico – a ocupação edificada será constituída por unidades residenciais representadas por 86 moradias isoladas com dois pisos e 71 moradias em banda com dois pisos (e cave para estacionamento e arrumos) e edifícios de equipamento, apoio e serviços com um piso.

a) Moradias isoladas, com uma área bruta total de 220 m<sup>2</sup> – terão uma implantação de 110 m<sup>2</sup> (10 mx11 m), correspondentes a uma só tipologia de fogo – T4.

b) Moradias em banda – a sua área de implantação é de 92,5 m<sup>2</sup> (10 m x 9,25 m), cobrindo as seguintes variantes tipológicas:

Tipologia	Área bruta por fogo (metros quadrados)	Unidades
T1	100	8
T2	120	10
T3	150	21
T4	185	32

c) Edifícios de equipamento – serão todos de um piso, distribuídos pelas seguintes unidades:

Bloco de receção (contendo além da receção áreas destinadas a minimercado, lavandaria, restaurante e bar), com uma área de 1 000 m<sup>2</sup>;

Apoio às piscinas, com uma área bruta de 150 m<sup>2</sup>;

Apoio à zona desportiva, com uma área bruta de 150 m<sup>2</sup>.

4 – Hotel – o hotel, de 80 quartos, ficará localizado conforme se indica na planta de implantação.

Este edifício terá uma cércea correspondente a dois pisos e uma área bruta total de 4 210 m<sup>2</sup>.

a) Os espaços em cave que eventualmente forem construídos serão destinados preferencialmente a estacionamento e a armazenamento e não se incluem dentro da área bruta de construção considerada.

5 – Aparthotel/apartamentos turísticos – a ocupação será constituída por um conjunto edificado de receção, serviços de apoio, equipamentos e por unidades residenciais constituídas por fogos em bloco com disposição simplex e duplex. Os blocos terão uma cércea máxima de três pisos e uma superfície de implantação de 81 m<sup>2</sup> (9 m x 9 m) por cada unidade de agregação de fogos.

No projeto de arquitetura a desenvolver em fase ulterior, estas unidades poderão ser recombinadas, desde que se não alterem os parâmetros edificatórios (nomeadamente a área bruta total de construção), se respeitem os alinhamentos e o tipo de implantação definida e se não ultrapassem os limites de variação definidos no artigo 7.º

a) Tipologias – as tipologias de fogos consideradas são as seguintes:

Tipologia	Área bruta por fogo (metros quadrados)	Unidades
T0	50	28
T1	65	28
T2	85	85
T3	105	70

os quais correspondem a uma área bruta total de 17 795 m<sup>2</sup>.

b) Variantes dos blocos – as variantes consideradas, que se acham devidamente assinaladas na planta de implantação, são as seguintes:

A – Correspondente à conjugação de dois fogos T3 em duplex;

B – Correspondente à conjugação de três fogos: T0, T1 e T2;

C – Correspondente à conjugação de três fogos T2.

c) Equipamento – a unidade de receção e equipamento será construída em dois pisos, com uma superfície de implantação de 1 040 m<sup>2</sup> e uma área total de 2 080 m<sup>2</sup>. Para além da receção, este equipamento abrangerá as seguintes funções: lavandaria, bar, restaurante e mini-mercado, podendo ainda admitir-se a integração de um *health club* como parte do programa de equipamentos de apoio a desenvolver em fase ulterior.

6 – Em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) delimitadas na Panta de Implantação – *Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI)*, as operações urbanísticas previstas no presente artigo devem acautelar as Normas definidas no Plano de Gestão de Risco de Inundações (PGRI), designadamente: Normas aplicáveis no caso de “*Novas Edificações em solo rústico*”, Normas para “*Reconstrução Pós catástrofe*”, Normas para a “*Reabilitação*”, Normas para “*Projetos de Interesse Estratégico*”, Normas para “*Novos Edifícios Sensíveis*”, Normas para “*Infraestruturas ligadas à água*” e Normas para “*Infraestruturas Territoriais*”.

## Artigo 6.º

### Tipologia dos espaços exteriores

Para além do tratamento específico do campo de golfe, representado pelos seus *fairways*, *greens*, *tees* e *bunkers* (que deverá ser tratado em pormenor no respetivo projeto de execução e *shapping*), constituem-se os seguintes tipos de espaços exteriores:

Animação, desporto e lazer – constituído por áreas com equipamento de superfície, como sejam cores de ténis, piscinas, etc., de utilização coletiva.

Espaços verdes – que se dividem pelas seguintes categorias:

Verde de enquadramento;

Verde de alinhamento;

Verde de equipamento;

Verde de logradouro;

Verde urbano (*apen*).

1 — Áreas de animação desporto e lazer — são constituídas pelos seguintes elementos:

a) Na parcela de golfe — de acordo com as características descritas;

b) Na parcela de aldeamento turístico:

Zona de courts de ténis;

Zona de piscinas de utilização coletiva;

Zona de parque infantil;

Zona de equipamento;

c) Na parcela de hotel — a definir de acordo com o projeto a desenvolver ulteriormente. Deverá respeitar os condicionamentos ambientais definidos para o local;

d) Na parcela de aparthotel/apartamentos turísticos corresponde à zona de equipamento de apoio.

2 — Espaços verdes — constituem objetivos gerais do plano no tocante aos espaços verdes:

Recriar um novo equilíbrio ecológico, inserindo, deste ponto de vista, a área do plano no contexto da península de Setúbal e na área envolvente do concelho do Seixal, salvaguardando o funcionamento dos sistemas naturais;

Valorizar e enquadrar biofísicamente as atividades turísticas, recreativas e de lazer, dotando as unidades de planeamento de espaços verdes cuja gestão respeite o novo equilíbrio pretendido;

Corrigir situações microclimáticas desfavoráveis e outras que favoreçam a autodepuração do recurso água.

Os espaços verdes do presente plano assumem funções de significativa importância para garantir os objetivos do plano, integrando os espaços verdes de enquadramento, os espaços verdes de alinhamento, os espaços verdes de logradouro e os espaços verdes urbanos (*open*).

3 — Os espaços verdes são obrigatoriamente sujeitos a projetos de arranjos exteriores que dêem satisfação aos objetivos/funções do presente plano, respeitando as áreas legalmente condicionadas e as áreas com riscos potenciais de erosão, selecionando elencos herbáceos, arbustivos e arbóreos que garantam as diferentes categorias de espaços verdes mencionados no número seguinte.

4 — As diferentes categorias de espaços verdes — devidamente assinaladas na planta de implantação — definem-se do seguinte modo:

Verde de enquadramento — espaços verdes de dimensão variável que correspondem a três situações diferentes:

Correspondentes a situações de correção microclimática — deverá ser tratado com um elenco herbáceo, arbustivo e arbóreo que garanta 30 % de espécies autóctones;

Correspondentes a situações de RAN, REN e outras — deverá ser tratado com um elenco herbáceo, arbustivo e arbóreo que garanta 60 % de espécies autóctones;

Correspondentes a situações de áreas de riscos de erosão (v. carta de condicionamentos) — deverá ser tratado com um elenco herbáceo, arbustivo e arbóreo que garanta 80 % de espécies autóctones;

Verde de alinhamento — faixas verdes, de profundidade de 3,5 m, que se desenvolvem ao longo das vias. Deverá haver uma dominância das espécies bem adaptadas às condições edafo-climáticas. Apenas no caso da faixa central da via principal de acesso e principal do aldeamento turístico, este verde terá uma profundidade de 2 m;

Verde de equipamento — espaços verdes de dimensão variável que correspondem a situações de equipamentação por mobiliário não programado, em que se deverá observar uma dominância de espécies bem adaptadas às condições edafo-climáticas;

Verde de logradouro — espaços de fruição predominantemente privada para cada unidade ocupacional, com uma profundidade mínima de 4 m, 5 m na frente e de 6 m a tardoz. Deverá observar-se uma dominância de espécies bem adaptadas às condições edafo-climáticas;

Verde urbano (*open*) — espaços de fruição predominantemente coletiva, de equipamentação não programada. Deverá observar-se uma dominância de espécies bem adaptadas às condições edafo-climáticas.

#### 5 — *Revogado*

6 — Sem prejuízo dos números anteriores, os espaços verdes exteriores, integrados na sub-região homogénea Arribas-Arrábida, visam a implementação e o desenvolvimento das seguintes principais funções:

- a) De conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora;
- b) De proteção dos recursos paisagísticos, dos solos e da água;
- c) De recreio e valorização da paisagem.

7 — Sem prejuízo dos números anteriores, os espaços verdes exteriores, integrados na sub-região homogénea da Península de Setúbal visam a implementação e o desenvolvimento das funções identificadas nas alíneas b) e c) do número anterior, bem como, de produção florestal

8 — Sem prejuízo do disposto dos números anteriores, a arborização e a rearborização de espécies florestais deve restringir-se às espécies listadas no PROFLVT, bem como, cumprir as normas e modelos de silvicultura gerais e aplicáveis às funções definidas no PROFLVT, para as Sub-Regiões Homogéneas de Arribas-Arrábida e da Península de Setúbal, identificadas na Planta de Implantação — *Áreas homogéneas do Programa Regional do Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo e da Estrutura Ecológica Municipal*.

### Artigo 7.º

#### **Implantação e alinhamento**

1 — A implantação das diferentes massas a edificar deverá obedecer à planta de implantação e respeitar os alinhamentos definidos em relação às ruas e passeios.

A variação admissível na implantação destas massas só poderá refletir-se na profundidade da mancha de ocupação, devendo, no entanto, respeitar-se a profundidade dos verdes de logradouro, definida no artigo 6.º, n.º 2.

2 — A superfície de implantação e ou os valores de profundidade de ocupação edificada poderão sofrer variações por forma a permitir a otimização e ajustamento das soluções arquitetónicas a desenvolver.

Em nenhum caso, poderá ser admitido o aumento da área definida.

3 — A variação admissível na implantação das massas edificadas é a seguinte, atendendo ao definido nos n.º 1 e 2:

a) Edificações relativas ao campo de golfe — sem outras limitações para além das referidas no artigo 5.º, n.º 1;

**b) Edificações relativas ao aldeamento turístico:**

Moradias isoladas — variação de 20 %;

Moradias em banda — variação de 15 %, devendo corresponder a projeto tipo que assegurará, no mínimo, o controlo da imagem de conjunto;

Equipamento de apoio — variação de 20 %;

**c) Hotel — variação de 30 % ou superior, a justificar em função da solução arquitetónica;****d) Edificações relativas ao aparthotel/apartamentos turísticos:**

Blocos — variação de 15 %, devendo corresponder a projeto tipo que assegurará, no mínimo, o controle da imagem de conjunto;

Equipamento de apoio — variação de 20 %.

**Artigo 8.º****Redes de infraestruturas**

Os projetos das redes de infraestruturas deverão ser desenvolvidos nas fases ulteriores correspondentes, tendo em consideração as normas técnicas aplicáveis quando não houver outros princípios aplicáveis para além dos que se enunciam no presente Regulamento.

1 — Execução — a execução das obras de infraestruturas deverá respeitar o faseamento definido neste plano (v. elementos complementares — desenho n.º 2).

2 — Em geral, as redes de infraestruturas deverão ser subterrâneas, devendo adotar-se o perfil tipo recomendado pela GDP e que se dá por reproduzido no desenho n.º 17 — elementos anexos.

3 — No desenvolvimento dos projetos respetivos deverão ter-se em conta os seguintes aspetos, que se encontram referidos nos elementos anexos — peças desenhadas n.º 14 a 17, a saber:

a) Rede primária de gás — muito embora se não encontre prevista a extensão da rede de distribuição de gás natural para esta área, deverá prever-se a instalação de um sistema de abastecimento e rede que permita a sua futura integração numa extensão que venha a fazer-se. O sistema a desenvolver deverá compreender a realização de uma mini IAP (instalação de ar propanado) a localizar de acordo com a planta n.º 14 (elementos anexos), compreendendo também um depósito enterrado a partir do qual se desenvolverá uma rede primária com um diâmetro nominal de 63 mm. Toda a aparelhagem de queima deverá ser do tipo multigás;

b) Rede elétrica — o abastecimento de energia elétrica ao local está plenamente assegurado, devendo o planeamento da rede elétrica ser desenvolvido em fase ulterior (projeto de obras de urbanização no âmbito do Decreto-Lei n.º 448/91). Tanto a rede de distribuição de energia como a rede de iluminação pública deverão ser subterrâneas;

c) Redes de telecomunicações — estas redes deverão ser desenvolvidas atendendo às recomendações referidas na alínea b). O acesso a radiodifusão e televisão deverá ser proporcionado por rede subterrânea, a partir de uma estação de captação a localizar de acordo com o estudo das condições radioelétricas existentes no local e tendo em consideração as diferentes condicionantes em presença;

d) Rede primária de esgotos — dada a localização da ETAR e perante as pendentes e a localização do coletor e caixas de ligação, a execução desta rede não apresenta qualquer problema técnico significativo. Assim, no projeto de execução a desenvolver em fase ulterior deverá prever-se a convergência dos esgotos do aldeamento turístico e do aparthotel/apartamentos turísticos na caixa existente junto à entrada, conforme se assinala no desenho n.º 15 (elementos anexos).

Prevê-se a ligação do esgoto do hotel ao coletor que corre ao longo do limite nascente do terreno, devendo o clube de golfe ligar-se ao coletor de ligação ao aldeamento turístico e ao aparthotel/apar-

tamentos turísticos. Quanto às instalações de apoio ao campo de golfe [nomeadamente os sanitários a que se refere a alínea d) do n.º 1 do artigo 5.º do presente Regulamento], dependendo da respetiva localização, poderão dispor de ligações aos tramos das redes que lhe estiverem mais próximas e para onde essa ligação se apresente tecnicamente conveniente;

e) Rede primária de águas — o abastecimento deverá ser assegurado a partir de uma ligação à conduta distribuidora existente junto à entrada do Laranjeiro. Esta deverá ser estendida até à entrada no Rego Travesso através de uma conduta de 450 mm, a executar em PVC.

No desenvolvimento do respetivo projeto de execução (a levar a cabo em fase ulterior e em correspondência com o faseamento definido neste plano de pormenor), deverá adotar-se uma captação de 300 l por dia por habitante e um coeficiente de afluência de 0,8.

Relativamente ao abastecimento de água para regas (nomeadamente no que respeita ao campo de golfe), deverá prever-se uma captação própria (através de furo artesiano), devendo o lago previsto e que faz parte da área de golfe constituir uma reserva hídrica para regas e manutenção da estrutura verde.

4 — Em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) delimitadas na Planta de Implantação — *Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI)*, as operações urbanísticas previstas no presente artigo devem acautelar as Normas definidas no PGRI, designadamente: Normas para "*Infraestruturas ligadas à água*" e Normas para "*Infraestruturas Territoriais*".

## Artigo 9.º

### Condicionamentos

De acordo com o fixado na Planta de condicionamentos (peças desenhadas n.º 2A e 2B — elementos fundamentais), constituem Servidões administrativas e restrições de utilidade pública sobre a área de intervenção do Plano as que decorrem das leis em vigor:

1:

a) Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional (REN) — Leitos dos Cursos de água, Reserva Ecológica Nacional e Áreas Excluídas de REN;

b) Recursos Agrícolas e Florestais: Reserva Agrícola Nacional (RAN) — Reserva Agrícola Nacional e Áreas Excluídas de RAN.

c) Recursos Ecológicos: Rede Natura 2000 — Zona Especial de conservação de Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira;

d) Recursos Hídricos: Domínio Público Hídrico — Leitos das Águas fluviais e respetivas margens;

e) Recursos Agrícolas e Florestais: Sobreiros — Povoamentos de Sobreiros;

f) Recursos Agrícolas e Florestais: Proteção ao Risco de Incêndio: Classe de Risco de Incêndio (alta ou muito alta);

g) Infraestruturas: Drenagem de Águas Residuais — Bombagem ou Tratamento de águas Residuais (ETAR de Fernão Ferro);

h) Infraestruturas: Rede Rodoviária Nacional e Regional — Estrada Nacional (EN 378);

2 — *Revogado.*

3 — *Revogado.*

4 — Sem prejuízo das proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, identificadas no número um, na área de intervenção do plano observam-se todas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, resultantes da legislação em vigor ainda que, eventualmente, não constem na Planta de condicionamentos (plantas 2A e 2B).

## Artigo 9.º-A

**Estrutura Ecológica Municipal — âmbito e regime de ocupação**

1 — A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, visando a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções:

- d) De conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora;
- e) De proteção dos recursos paisagísticos, dos solos e da água;
- f) De recreio e valorização da paisagem

2 — A EEM identificada na Planta de Implantação — *Áreas homogéneas do Programa Regional do Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo e Estrutura Ecológica Municipal*, decorre das orientações do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) e do PROFLVT.

3 — Na área do plano de pormenor a EEM corresponde a solos afetos a:

a) Área Prioritária1 — área estruturante de proteção e conservação, inserida no sítio de importância comunitária PTCON00054 — Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira, área sujeita ao regime do Plano Setorial da Rede Natura 2000, bem como, área estruturante secundária da Rede Ecológica Metropolitana do PROTAML e Sub-região homogénea Arribas-Arrábida do PROFLVT;

b) Área Vital — compreende as áreas que, complementarmente às Áreas Prioritárias, contribuem para a sustentabilidade do território, correspondendo aos espaços livres considerados como vitais para a manutenção da função ecológica dominante e da conectividade entre as áreas e os corredores;

c) Corredor Estruturante Principal — estrutura linear que corresponde ao leito e margem do curso de água — rio Judeu. Funciona como principal elemento de conectividade entre a Área Prioritária1 e a Área Prioritária 2, que corresponde ao estuário do Tejo — elemento central da AML e constitui uma área húmida da maior importância a nível nacional e europeu.

4 — O regime de uso e transformação do solo da EEM na área de intervenção do Plano é definido pelo disposto no presente regulamento, e demais legislação aplicável, devendo ser acauteladas as funções da EEM mencionadas nos n.º 1 e 3 do presente artigo, nelas se permitindo apenas a implementação de usos e ações compatíveis com a EEM, não sendo admitida a sua afetação a outros fins que possam colocar em risco a sua valia para a qualidade ambiental do município.

5 — Qualquer intervenção no Corredor Estruturante Principal deve garantir, sempre que possível, para além da largura da margem legalmente estabelecida, um valor mínimo de 20 metros em cada margem, extensível sempre que os estudos paisagísticos, hidrológicos e geomorfológicos o justifiquem.

## Artigo 10.º

**Ligação da rede viária principal à EN 378**

A ligação viária principal à EN 378, prevista no presente plano de pormenor, será revista logo que se encontre devidamente aprovado e em fase de construção o nó da via L3 com a EN 378, de forma a permitir articulá-la com esse nó.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

83948 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_83948\\_1510\\_PC\\_2B..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83948_1510_PC_2B..jpg)

83953 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_83953\\_1510\\_PI\\_1A..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_83953_1510_PI_1A..jpg)

83954 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_83954\\_1510\\_PI\\_1B..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_83954_1510_PI_1B..jpg)

84041 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_84041\\_1510\\_PC\\_2A..jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_84041_1510_PC_2A..jpg)

619453596