



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

De Unidade Orgânica: Divisão de Gestão Urbanística

Titular do Órgão da Autarquia ou Trabalhador: Arq.^a Ana Rebotim

Tipo Documento: Informação Proposta Parecer MGD – Tipo: Interno n.º 8949 Data : 10/02/2026

Para UO : Divisão de Gestão Urbanística

Titular/Trab Arq.^a Leonor Carvalho – Chefe de Divisão

C/c:

Assunto: Direito à informação

Data: 09-02-2026 MGD Ligação Tipo E ou S N.º Em Processo N.º 5/ B /2020

Requerente ARRABELLIMMO, LDA

Local da Obra AVENIDA MANUEL DA FONSECA, 35, QUINTA DO OUTEIRO

N.º do Requerimento 60246 Data 08/07/2025

Requerimento Anexos: N.º:	Data:	N.º:	Data:
N.º:	Data:	N.º:	Data:

Data da Emissão do parecer: 09-02-2026

PARECER:

LEGISLAÇÃO E REGULAMENTOS EM VIGOR: À RESPONSABILIDADE DO TÉCNICO AUTOR

INTRODUÇÃO

Trata-se de um pedido de **Direito à Informação** para a parcela sita na **Avenida Manuel da Fonseca, nº35, Quinta do Outeiro**, na **freguesia da Arrentela**, nos termos da alínea a) do n.º 1 do Artigo 110.º do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação atualizada (RJUE) sobre os instrumentos de gestão territorial em vigor, bem como das demais condições gerais a que devem obedecer as operações urbanísticas.



Enquadramento do local

O local é enquadrado pelo **Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS)** - aprovado e publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 44 — 4 de março de 2015, Aviso n.º 2388/2015, com as correções previstas no Aviso - extrato, n.º 9183/2018, aprovadas e publicadas no Diário da República, 2.ª série — N.º 128 — 5 de julho de 2018) e aplica-se também o **Regulamento Urbanístico do Município do Seixal (RUMUS)** - aprovado e publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 3 — 6 de janeiro de 2016, Aviso n.º 106/2016.

Especificamente para a parcela em análise, informa-se que de acordo com Planta de Ordenamento do PDMS a parcela é classificada como solo urbanizado, na categoria **Solo Urbano – Urbanizado – Espaços Residenciais (ER)**, subcategoria ER3 e delimitado o **espaço canal para a rede ferroviária ligeira proposta (MST) – 50 metros**.



1. À subcategoria ER3 aplica-se o disposto no regulamento do PDMS:

- a) O artigo 43.º, a qual define que são “*espaços ocupados predominantemente pela função residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante*”, **com uma altura máxima de edificação de 8 metros**.
- b) O artigo 44º, refere que nos Espaços Residenciais Urbanizados “... *as operações urbanísticas com impacte semelhante, deverá garantir a necessária integração da envolvente, ao nível dos alinhamentos, das alturas e da estética das construção.*”, e regulam-se pelos **parâmetros vertidos no artigo 41º ou 80.º**, conforme os casos;
- c) Relativamente aos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, informa-se que de acordo com a definição de procedimentos internos e atendendo a que os parâmetros relativos ao cálculo do número de lugares de estacionamento, necessários numa determinada operação urbanística, definidos no PDM em vigor são inferiores, em alguns casos, aplica-se os valores mínimos definidos na Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro, na sua atual redação.

2. Ao espaço canal aplica-se o disposto no regulamento do PDMS:

- a) O artigo 63.º, a qual define que o espaço canal da rede rodoviária e da rede ferroviária, constitui **área não edificável até à aprovação do projeto de execução**.

b) O nº3 do artigo 63º, que refere a delimitação do espaço canal para a rede ferroviária ligeira proposta da MST a uma distância de 50m.

3. Analisado o requerimento, verificou-se que o requerente coloca as seguintes questões, que pretende ver respondidas em sede de Direito à Informação:

3.1. O que pode ou não ser construído neste terreno?

3.2. Quais as cedências obrigatórias ligadas a este terreno, além das condições técnicas que impactam precisamente este terreno?

Relativamente às questões supra mencionadas, reitera-se a informação dada no dia 18/11/2025 em atendimento presencial com o requerente:

3.1.1. A parcela encontra-se em espaço residencial, cuja função predominante é habitacional, com uma altura máxima de 8,00m, sendo que as construções deverão garantir a correta integração com a envolvente ao nível de alinhamentos e alturas, em cumprimento do PDMS.

Segundo nº 5 do Artigo 13.º do Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS), as operações urbanísticas a desenvolver deverão garantir os parâmetros mínimos de dimensionamento das infraestruturas viárias e de estacionamento previstos no Regulamento e, quando aplicável, os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva.

3.1.2. No que concerne às cedências obrigatórias, encontram-se plasmadas no artº80 do PDMS.

Informa-se, paralelamente, que as cedências para equipamento e espaços verdes são obrigatórias em operações de loteamento e de edificação com impacte semelhante a loteamento. Os critérios para a consideração das operações de edificação como de impacte semelhante a loteamento estão definidos no artigo 6.º do Regulamento de Compensações do Município do Seixal (RCMS - publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 7, em 12 de janeiro de 2015 e alterado e republicado na 2.ª série do Diário da República n.º 112, em 9 de junho de 2017).

Mais se informa que parte da parcela se encontra no “Espaço Canal” previsto para a execução da rede ferroviária ligeira (MST), aquando a operação urbanística, dever-se-á consultar o GMT – Gabinete de Mobilidade e Transportes, no sentido de se pronunciar sobre a eventual proposta da linha do MST no local e qual o ponto de situação desta.

Outras disposições relevantes

Para além do cumprimento do regulamento do PDMS e do Regulamento de Compensações do Município do Seixal, dever-se-á assegurar o cumprimento do **Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)**, do **Regulamento Urbanístico do Município do Seixal (RUMUS)** e demais legislação em vigor e aplicável à pretensão.

As operações urbanísticas a efetuar devem assegurar o respeito pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), na sua redação atualizada, e serem instruídas ao abrigo deste regime jurídico, bem como, ser acompanhadas dos elementos definidos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

Mais se informa que, o exposto na presente informação não tem carácter vinculativo.

CONCLUSÃO

Pelo exposto informe-se o requerente.

Técnica Superior
Ana Rebotim, Arq.^a