



azambuja  
A evolução é natural

Exmº(a). Senhor(a)

GLACIER CROWN - SOCIEDADE  
IMOBILIÁRIA, LDA  
RUA DOS FONTISCOS, N.º 840  
4789-470 SANTO TIRSO

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	2050-315 Azambuja
		Ofº N.º 26/25	10 - 1 - 2025
		Proc. N.º 28/24 -PIP	

**Assunto: VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO DE 3 EDIFÍCIOS DESTINADOS A LOGÍSTICA, MUROS DE VEDAÇÃO E OBRAS DE URBANIZAÇÃO - QUINTA DA AMEIXOEIRA - ALCOENTRE**

Em conformidade com o disposto no art. 114º e segs. Do Código do Procedimento Administrativo, em conjugação com as disposições do D.L. n.º 555/99, de 16/12, ALTERADO, notifico V. Exa. do teor da decisão do Sr. Presidente da Câmara Municipal de 30/12/2024, que **APROVOU** o pedido de informação prévia a que se refere o processo em epígrafe, de acordo com a proposta da Chefe da Divisão de Gestão Urbanística, de 30/12/2024 que a seguir se transcreve:

**Considerando:**

- que a ora requerente, tendo por base o parecer jurídico que apresentou a fls. 57 a 68, se encontra em negociações com o Município no sentido da aquisição, via permuta, das áreas dominiais cedidas no âmbito do loteamento aprovado para o local e titulado pelo alvará de loteamento n.º 3/2007, mas cuja licença foi declarada caducada por não terem sido concluídas as obras de urbanização;
- que o presente PIP tem como pressuposto ou cenário base para a operação urbanística proposta, e na sequência da referida aquisição, a anexação dos 5 prédios propriedade da Requerente e das áreas dominiais propriedade do Município de modo a que estas sejam realocizadas e permitam a construção, a expensas da Requerente, de uma rotunda na EN366 e de infraestruturas viárias (via interna, passeios e estacionamento) que irão assegurar o acesso interno aos edifícios previstos neste PIP, bem como ao previsto no projeto de licenciamento apresentado pelo proprietário confinante Luso Share, Investimentos SA no P. 64/24-CEIA e restante área industrial ali existente, funcionando como uma alternativa e diminuindo a sobrecarga rodoviária na EN366;
- que a necessidade de uma rotunda no local e de uma via de circulação interna que permita o acesso aos prédios existentes nesta zona industrial, evitando vários pontos de acesso à EN 366,

MJA

1/2



foi suscitada pela Infraestruturas de Portugal SA nas várias reuniões de acompanhamento com o Município e os promotores interessados em construir nesta zona, o que acarretou o envolvimento de todos tendo-se obtido, de forma consensual, a localização agora proposta suportada no estudo de tráfego junto pela Requerente;

- a proximidade à CLC – instalação SEVESO abrangida pelo DL n.º 150/2015, de 5 de agosto, deve adequar-se a natureza das atividades a desenvolver nos edifícios objeto do PIP, bem como a natureza dos produtos aí a armazenar, não podendo ser armazenados produtos explosivos ou pirotécnicos, nem substâncias perigosas legalmente classificadas como tal;
- o teor do parecer jurídico elaborado pelo Dr. Ricardo Maia Magalhães solicitado pelo Município e constante de fls. 168 a 170;
- o teor da informação técnica de fls. 173 a 175 verso;
- o teor dos pareceres emitidos pelas entidades externas e referidos na informação técnica acima referida;

**Proponho a aprovação condicionada do pedido de informação prévia, apresentado nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do D.L. n.º 555/99, de 16 de dezembro.”**

Em anexo: informação técnica n.º 433/VH/DGU/2024, parecer do Dr. Ricardo Maia Magalhães, parecer da IP SA, ADAZ e DIOMASU.

Com os melhores cumprimentos.

A Chefe da Divisão de Gestão Urbanística

(Em regime de substituição e por delegação do Presidente da Câmara - Despacho n.º 8-A/P/2021, de 25 de outubro)



Carla Roma, Dra.



**Assunto:** PIP - Viabilidade de construção de 3 edifícios destinados a logística, muros de vedação e obras de urbanização.

**Processo n.º:** 1/24-PIP.

**Requerente:** Glacier Crown - Sociedade Imobiliária, Lda

**Local:** Quinta da Ameixoeira – Alcoentre

**Informação:** 433/VH/DGU/2024

**Requerimento:** 1558/24

**Página:**

**Data:** 30/12/2024

**Despacho**

**Proposta de Despacho**

#### Parecer

Rececionados os elementos apresentados em 08/11/2024, sob o registo de entrada n.º 1558/24 (folha 2 a 151 do processo), referentes ao **Pedido de Informação Prévia (PIP)** sobre a viabilidade de construção de 3 (três) edifícios destinados a logística, muros de vedação e obras de urbanização que implica a anexação dos 5 (cinco) prédios (os antigos lotes) e das áreas dominiais provenientes de uma Operação de Loteamento que teve o Alvará de Loteamento n.º 03/2007, cuja **caducidade** foi declarada pelo Município em 08/06/2015, considera-se o seguinte:

1. Como antecedente ao presente **pedido de informação prévia**, a requerente possui os seguintes processos:
  - 1.1. **Processo n.º 2/23-PIP**, que obteve **deferimento condicionado** em 29/09/2023 (folha 415 da pasta 3 desse processo), referente ao **pedido de informação prévia** para a realização de uma operação urbanística de construção de uma **unidade logística** composta por 2 (dois) edifícios, muros de vedação e obras de urbanização que a requerente se propõe realizar num processo de reparcelamento dos 5 (cinco) prédios (os antigos lotes) provenientes de uma Operação de Loteamento que teve o Alvará de Loteamento n.º 03/2007, cuja **caducidade** foi declarada pelo Município em 08/06/2015;
  - 1.2. **Processo n.º 1/24-PIP**, que obteve **parecer desfavorável** mas que não chegou a ser comunicado à requerente por esta ter vindo **desistir do processo** através do **Registo de Entrada n.º 510/24**, de 17/04 (folha 92 desse processo), referente ao **pedido de informação prévia** para a realização de uma operação urbanística de construção de 3 (três) edifícios, muros de vedação e obras de urbanização que implica a anexação dos 5 (cinco) prédios (os antigos lotes) e das áreas dominiais provenientes de uma Operação de Loteamento que teve o Alvará de Loteamento n.º 03/2007, cuja **caducidade** foi declarada pelo Município em 08/06/2015;

*eu*

123  
12

173  
V. 2024

2. No dia **28/11/2024** (folha 160 e 161 do processo), foi através do **Portal SIRJUE** enviado cópia do presente **pedido de informação prévia** à **administração rodoviária (IP - Infraestruturas de Portugal, SA)** para emissão de parecer relativamente à **Zona de Respeito da EN 366** e, também, a dar conhecimento da intenção da requerente em intervir na mesma **EN** com a construção de uma rotunda;

2.1. A **IP - Infraestruturas de Portugal, SA**, emitiu no dia **27/12/2024** (folha 172 do processo) **parecer favorável** relativamente à **Zona de Respeito da EN 366**, com condições relativamente ao **licenciamento do acesso** à mesma **EN**;

3. A **operação urbanística**, referida na **Memória Descritiva e Justificativa** na folha 34 e 35 do processo, implica a prévia **anexação dos 5 (cinco) Prédios Urbanos** que totalizam uma de área de **251.910,00 m<sup>2</sup>** localizada sobre uma área de **286.851,00 m<sup>2</sup>**, dos quais **34.941,00 m<sup>2</sup>** correspondem ao **domínio público (áreas dominiais)** cedidas aquando da **Operação de Loteamento** (Alvará de Loteamento n.º 03/2007) **declarado caduco em 08/06/2015** e que agora se propõem a realocar;

4. Quadro resumo dos **5 (cinco) Prédio Urbanos** (antigos lotes) e áreas dominiais objeto da operação urbanística:

Prédio	Conservatória do registo predial	Artigo urbano (Aveiras de Cima)	Área
Lote 1	2677	3061	51.124,00 m <sup>2</sup>
Lote 2	2678	3062	53.157,00 m <sup>2</sup>
Lote 3	2679	3063	34.475,00 m <sup>2</sup>
Lote 4	2680	3064	67.365,00 m <sup>2</sup>
Lote 5	2681	3065	45.789,00 m <sup>2</sup>
<b>Total dos 5 Prédios Urbanos</b>			<b>251.910,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Áreas do domínio público (áreas dominiais) = 34.227,00 m<sup>2</sup> + 714,00 m<sup>2</sup></b>			<b>34.941,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Somatório da área dos 5 Prédios Urbanos + Áreas Dominiais</b>			<b>286.851,00 m<sup>2</sup></b>

5. A área indicada na instrução do **PIP** como área de intervenção (**286.851,00 m<sup>2</sup>**), encontra-se face ao **Plano Diretor Municipal (PDM)**, classificada da seguinte forma:

5.1. **Carta de Ordenamento:** Parte (cerca de **275.721,00 m<sup>2</sup>**) em Espaço Industrial Proposto;

Parte (cerca de **11.130,00 m<sup>2</sup>**) em Espaços Verdes;

5.2. **Carta de Condicionantes:** Parte em RAN (Reserva Agrícola Nacional);

5.3. **Infraestruturas:** Rede de distribuição de Média / Alta Tensão;

Conduta adutora do sistema de abastecimento de água em Alta;

6. A operação urbanística incide sobre a área classificada pela **Carta de Ordenamento do PDM** como **Espaço Industrial Proposto**, pelo que, as restrições à edificação previstas no **Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI)**, não se aplicam ao caso em análise;

7. Tendo em consideração os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos **Espaços Industriais Propostos** definidos no n.º 1.3 do artigo 42º do Regulamento do PDM e as **Peças Desenhadas** (folha 77 a 85 do processo), verifica-se o seguinte:

<b>Industrial Proposto - 275.721,00 m<sup>2</sup></b> (286.851,00 m <sup>2</sup> - 11.130,00 m <sup>2</sup> )	<b>PDM</b>	<b>Projeto</b>	<b>Observações</b>
Índice de implantação máximo (li) lote - 0,5	137.390,50 m <sup>2</sup>	82.706,08 m <sup>2</sup>	Conforme
Volumetria máxima (lv) lote - 4,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.240.744,50 m <sup>3</sup>	1.238.911,20 m <sup>3</sup>	Conforme
A área de impermeabilização nunca poderá ser superior a 70%	193.004,70 m <sup>2</sup>	192.645,78 m <sup>2</sup>	Conforme
Arruamentos - faixa de rodagem maior ou igual a 9 m; bermas e passeios maiores ou iguais a 2 m	Faixa R. ≥ 9 m Passeios ≥ 2 m	Faixa R. = 10 m Passeios = 2 m	Conforme
Altura máxima das construções - 10 m. Salvo situações excecionais justificadas pela natureza da atividade	10,00 m	15,00 m	Justificação (MD - fls. 41)

8. De acordo com o exposto no artigo 14º do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação (RMUE), a operação urbanística proposta possui um impacte semelhante a loteamento, pelo que, nos termos da Portaria n.º 216-B/2008, de 03/03 alterada pela Portaria n.º 75/2024, de 29/02 e em função da Área Bruta de Construção (ABC) de 94.264,48 m<sup>2</sup>, as cedências para **Espaços Verdes Públicos** e para **Espaços para Equipamento de utilização pública** são as seguintes:

<b>Áreas de cedências para uma ABC de 94.264,48 m<sup>2</sup></b>	<b>Área a ceder</b>	<b>Valor unitário *</b>	<b>Valor da compensação</b>
Espaços Verdes de utilização coletiva	21.680,83 m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup> **	108.404,15 €
Espaços para equipamento de utilização coletiva	9.426,45 m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup> **	471.322,40 €
<b>Total</b>			<b>579.726,55 €</b>

\* Conforme determina o n.º 3 do artigo 18º do RMUE;

\*\* Valores em vigor (passível de alteração aquando do pedido de licença);

8.1. Considera-se não fazer sentido haver cedência para **Espaços Verdes de utilização coletiva** junto de **Armazéns Logísticos** e pela distância do local aos aglomerados populacionais mais próximos (Aveiras de Cima ou Alcoentre), o mesmo se aplica aos **Espaços para Equipamento de utilização coletiva**;

9. Em relação ao estacionamento em função da ABC, conforme o parâmetro previsto no n.º 1.4 do artigo 45º do PDM e na Portaria n.º 216-B/2008, de 03/03 alterada pela Portaria n.º 75/2024, de 29/02 para os lugares afetos ao público, a operação urbanística implica a criação dos seguintes lugares:

<b>ABC</b> 94.264,48 m <sup>2</sup>	<b>PDM / Portaria</b>		<b>Projeto</b>		<b>Observações</b>
	<b>Privado</b>	<b>Público *</b>	<b>Privado</b>	<b>Público *</b>	
<b>Ligeiros</b>	943 lugares	189	943	154	Faltam 34 lugares de estacionamento públicos p/ ligeiros, justificada no estudo Tráfego (fl. 139), conforme artigo 4º da Port. 216-B/2008
<b>Pesados</b>	189 lugares	38	189	38	

*lu*

124  
12

9.1. De acordo com o exposto na \* **Portaria n.º 216-B/2008, de 03/03** alterada pela **Portaria n.º 75/2024, de 29/02** ao número de lugares de estacionamento aferido terá de ser adicionado **20%** para lugares de estacionamento público;

10. Não se veem inconvenientes relativamente ao **Desenho Urbano** da **unidade logística** representada nas **Peças Desenhadas** (folha 150 a 156 do processo), ficando a aprovação da mesma condicionada ao licenciamento do **acesso à EN 366** junto da **IP - Infraestruturas de Portugal, IP**, conforme parecer emitido por essa entidade (folha 172 do processo) na fase de licenciamento;

11. Consta no processo parecer de uma **Consulta Jurídica** (folha 57 a 68 do processo), solicitada pela **requerente** de modo a evitar que a operação urbanística pretendida consubstancie um reparcelamento, evitando desse modo a sujeição da mesma ao **Regime Jurídico da Avaliação de Impacto Ambiental (RJAIA)** publicado pelo **DL 151-B/2013, de 31/10**, alterado e republicado pelo **DL 152-B/2017, de 11/12** (ver Quadro 10 do Anexo II) e à **Declaração de Impacte Ambiental** aprovado pela **Agência Portuguesa do Ambiente**;

11.1. Este parecer apresenta as seguintes alternativas:

11.1.1. Primeira alternativa – Aquisição pelo promotor dos terrenos municipais, correspondentes às áreas interseccionais;

11.1.2. Segunda alternativa – Permuta de terrenos, eventualmente acompanhada de um destaque de um dos prédios existentes numa área que, cumprindo os requisitos legais, seja de interesse municipal; e,

11.1.3. Terceira alternativa – Emparcelamento de todos os prédios do Município e do promotor – operação esta que não configura hoje uma operação urbanística de loteamento – e, com o prédio unificado e em compropriedade, aprovação de uma operação urbanística na qual tanto promotor como o Município poderiam realocar de forma conveniente para ambos estas áreas;

11.2. A requerente propõe a Segunda Alternativa, comprometendo-se cumprir a Primeira Alternativa caso a Segunda Alternativa se frustre, pelo valor indicado no **Relatório de Avaliação** (folhas 68 a 96 do processo). Deixa-se à consideração superior a análise e decisão sobre esta proposta;

12. Foi solicitado e emitido parecer jurídico sobre o enquadramento da presente **operação urbanística** com o **Regime Jurídico da Avaliação de Impacto Ambiental (RJAIA)** publicado pelo **DL 151-B/2013, de 31/10**, alterado e republicado pelo **DL 152-B/2017, de 11/12**, parecer que consta de folhas 164 a 170 do processo. Este parecer refere que a **operação urbanística** proposta "(...) é suscetível de se enquadrar na alínea a) do Ponto 10 – *Projetos de Infraestruturas do Anexo II enquanto Plataforma Logística (...)*", concluindo que a **Avaliação de Impacte Ambiental** é dispensada no âmbito do procedimento de Informação Prévia, dependendo o licenciamento da operação de **Declaração de Impacte Ambiental (DIA)** favorável ou favorável condicionada, ou, decisão emitida pela entidade competente no sentido da sua dispensa;

13. Consta no processo **Estudo de Tráfego** (folha 97 a 141 o processo), relativamente ao impacto que a **unidade logística** terá na **EN 366**, tendo o mesmo sido enviado através do **Portal SIRJUE à administração rodoviária (IP – Infraestruturas de Portugal, IP)** que emitiu o parecer referido no n.º 2 desta informação;
14. A **AdAz – Águas da Azambuja, SA** pronunciou-se no âmbito do **Processo n.º 2/23-PIP** (folha 405 da pasta 3 desse processo e folha 162 deste processo), relativamente às infraestruturas de distribuição de água, de combate a incêndios e de drenagem de águas residuais domésticas, onde são indicadas determinadas condições para a fase de licenciamento ou comunicação prévia da operação urbanística que se pretende realizar;
15. O **DIOMASU – Departamento de Infraestruturas, Obras Municipais Ambiente e Serviços Urbanos** pronunciou-se no âmbito do **Processo n.º 2/23-PIP** (folha 406 da pasta 3 desse processo e folha 163 deste processo), relativamente às infraestruturas de drenagem de águas residuais pluviais, onde são indicadas determinadas condições para a fase de licenciamento ou comunicação prévia da operação urbanística que se pretende realizar;

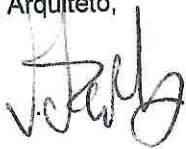
Face ao exposto nesta informação propõe-se, com base no n.º 1 do artigo 16º do **Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)**, publicado pelo **DL 555/99, de 16/12**, na sua redação atual, parecer **favorável condicionado** para o presente **Pedido de Informação Prévia (PIP)** apresentado com base no n.º 1 do artigo 14º do **RJUE**, sobre a viabilidade de **anexação dos 5 (cinco) prédios** (os antigos lotes) e áreas dominiais provenientes de uma **Operação de Loteamento** que teve o **Alvará de Loteamento n.º 03/2007**, cuja **caducidade** foi declarada pelo Município em **08/06/2015**, para efeitos de construção de **3 (três) edifícios** destinados a logística, **muros de vedação e obras de urbanização**.

A aprovação do presente **PIP** fica **condicionado** às seguintes situações a concretizar / evidenciar na fase do pedido de **licenciamento da operação urbanística** proposta:

- A. Apresentação do comprovativo do licenciamento da intervenção proposta pela requerente na **EN 366**, com a construção de uma **Rotunda**, junto da **IP - Infraestruturas de Portugal, SA**, conforme parecer emitido em **27/12/2024** (folha 172 do processo).
- B. Cabe ao promotor da **operação urbanística** efetuar o **pagamento do valor** correspondente à compensação pela não **cedência de Espaços Verdes de utilização coletiva** e de **Espaços para Equipamento de utilização coletiva**, conforme referido no n.º 8 desta informação;
- C. Cabe ao promotor da **operação urbanística** obter a **Declaração de Impacte Ambiental favorável** ou **favorável condicionada** ou a **dispensa** da mesma a emitir pela entidade competente, conforme referido no n.º 12 desta informação;

- 125  
12/11/20
- D. Cabe ao promotor da **operação urbanística** executar as **infraestruturas urbanas** necessárias de modo a dar cumprimento ao exposto nos pareceres emitidos pela AdAz – **Águas da Azambuja, SA** (folha 405 da pasta 3 do Processo n.º 2/23-PIP e folha 162 deste processo) e pelo **DIOMASU – Departamento de Infraestruturas, Obras Municipais Ambiente e Serviços Urbanos** (folha 406 da pasta 3 do Processo n.º 2/23-PIP e folha 163 deste processo), conforme referido nos n.º 14 e 15 desta informação;
- E. Cabe ao promotor da **operação urbanística** a execução, às suas expensas, do projeto e das obras de urbanização previstas nas áreas dominiais propriedade do **Município** e a realocar conforme proposto pela requerente.

O Arquiteto,



162  
er

Nota Jurídica

**MUNICÍPIO DA AZAMBUJA**

***Da obrigatoriedade de Avaliação de Impacte Ambiental  
em PIP***

DEZEMBRO DE 2024

er

I. CONSULTA

Com o fito de ver garantida a plena legalidade na aprovação do Pedido de Informação Prévia, de carácter genérico, para construção de edifícios destinados a armazenagem (logística) com as características constantes da memória descritiva e planta de implantação em anexo ao pedido de parecer e confinante com o projeto LUSOSHARE, apresentado pela Glacier Crown – Sociedade Imobiliária, Lda., nomeadamente em matéria de avaliação de impacto ambiental, solicita-nos o Município da Azambuja que nos pronunciemos sobre a obrigatoriedade de submeter a consulta de tal pedido de informação prévia (e subsequente pedido de licenciamento), para efeitos de emissão de Declaração de Impacte Ambiental, junto da entidade legalmente competente para o efeito.

Ora, analisada a documentação que nos foi remetida conjuntamente com o pedido de emissão de parecer<sup>1</sup>, apresentamos as seguintes:

II. CONCLUSÕES:

- (i) Através do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, foi aprovado o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental (adiante apenas designado por RJAIA) dos projetos públicos e privados suscetíveis de produzirem efeitos significativos no ambiente, transpondo a Diretiva n.º 2011/92/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de dezembro, relativa à avaliação dos efeitos de determinados projetos públicos e privados no ambiente (entretanto alterada pela Diretiva n.º 2014/52/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014.
- (ii) Para o que aqui releva, estipula o n.º 3 do artigo 1.º do RJAIA, que:
- (iii) *“Estão sujeitos a AIA, nos termos do presente decreto-lei:*
  - a) Os projetos tipificados no anexo i do presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, sem prejuízo do disposto no n.º 5;*
  - b) Os projetos tipificados no anexo ii do presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, que:*
    - i) Estejam abrangidos pelos limiares fixados; ou*

<sup>1</sup> Nomeadamente através de email datado de 5 de dezembro de 2024.

- ii) Se localizem, parcial ou totalmente, em área sensível e sejam considerados, por decisão da autoridade de AIA nos termos do n.º 6 do artigo 3.º, como suscetíveis de provocar impacte significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo iii do presente decreto-lei, do qual faz parte integrante; ou
- iii) Não estando abrangidos pelos limiares fixados, não se localizando em área sensível, nem se encontrando abrangidos pelas exclusões expressamente previstas para o caso geral no anexo ii do presente decreto-lei, sejam considerados, por decisão da entidade licenciadora ou competente para a autorização do projeto nos termos do artigo 3.º, como suscetíveis de provocar impacte significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo iii do presente decreto-lei;
- c) Os projetos que em função da sua localização, dimensão ou natureza sejam considerados, por decisão conjunta do membro do Governo competente na área do projeto em razão da matéria e do membro do Governo responsável pela área do ambiente, como suscetíveis de provocar um impacte significativo no ambiente, tendo em conta os critérios estabelecidos no anexo iii”.
- (iv) Mais determina o artigo 22.º do RJAIA que:
- “1 - O ato de licenciamento ou de autorização de projetos abrangidos pelo presente decreto-lei só pode ser emitido:**
- a) Após a notificação da DIA, favorável ou favorável condicionada, no caso de projetos sujeitos a AIA em fase de projeto de execução, ou após o decurso do prazo previsto no n.º 2 do artigo 19.º sem que a decisão expressa seja notificada à entidade licenciadora ou competente para a autorização e ao proponente;
- b) Após notificação da decisão favorável sobre a conformidade ambiental do projeto de execução, no caso de projetos sujeitos a AIA em fase de estudo prévio ou anteprojecto, ou após o decurso do prazo previsto no n.º 7 do artigo anterior sem que a decisão expressa seja notificada à entidade licenciadora ou competente para a autorização e ao proponente” – realces nossos.
- (v) Sendo, assim, **“nulos os atos praticados com desrespeito pelo disposto nos números anteriores”** (cfr. n.º 4 do artigo 22.º do RJAIA) – realces nossos.
- (vi) De acordo com a memória descritiva anexa ao presente pedido de parecer, pelo promotor do projeto é pretendido a construção de um complexo logístico, destinado a armazenagem.

- (vii) Ora, compulsados os Anexos I e II do RJAIA verifica-se que a operação urbanística pretendida (tendo em conta a volumetria da operação urbanística pretendida, superior a 15 hectares) é suscetível de se enquadrar na alínea a) do ponto 10 – Projetos de infraestruturas do Anexo II enquanto plataforma logística.
- (viii) É certo que a tanto o RJAIA, como a Diretiva n.º 2011/92/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de dezembro, alterada pela Diretiva n.º 2014/52/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, não oferecem qualquer definição de plataforma logística, muito menos o fazendo o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE).
- (ix) Contudo, é possível encontrar a definição de plataforma logística no âmbito do regime instituído no Decreto-Lei n.º 152/2008, de 5 de agosto (que aprova o regime jurídico da Rede Nacional de Plataformas Logísticas), que assim avança como tal a *“zona de logística constituída por um recinto delimitado, onde estão instalados operadores e empresas que exercem actividades relacionadas com as cadeias de abastecimento, transporte e distribuição, dispondo de serviços comuns de manutenção e de apoio às empresas, pessoas e veículos, incluindo actividades produtivas de baixa intensidade”* [alínea f) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 152/2008, de 5 de agosto]. Assim, tendo em conta que o promotor pretende criar um complexo logístico para diversos operadores económicos, parece-nos que a pretensão edificativa se enquadra em tal definição.
- (x) Com efeito, considerando, por um lado, a definição legal no nosso ordenamento jurídico de plataforma logística e, por outro, a pretensão edificativa e respetiva descrição, somos do entendimento que o licenciamento do projeto apresentado está sujeito a AIA, nos termos do disposto na subalínea i) da alínea b) do n.º 3 do artigo 1.º do RJAIA.
- (xi) Ora, estando nós no âmbito de um pedido de informação prévia, preceitua o n.º 1 do artigo 15.º do RJUE que *“[n]o âmbito do procedimento de informação prévia há lugar a consultas externas, nos termos dos artigos 13.º a 13.º-B, às entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem, nos termos da lei, a informação a prestar, sempre que tal consulta seja exigível num eventual pedido de licenciamento ou com a apresentação de comunicação prévia”*. No entanto, o n.º 2 do mesmo artigo esclarece-nos que *“a pronúncia das entidades referidas no número anterior não incide sobre avaliação de impacte ambiental”*. Neste contexto, no âmbito do procedimento de informação prévia a avaliação de impacte ambiental é dispensada pelo legislador (veja-



se, neste sentido, FERNANDA PAULA OLIVEIRA, in *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Comentado*, Almedina, p. 284).

- (xii) Não obstante, como expusemos *supra*, o licenciamento da operação dependerá sempre de DIA favorável ou favorável condicionada, ou, no limite, da decisão pela entidade competente (que não será o Município) no sentido da sua dispensa, pelo que, caso seja pretensão do Município emitir parecer favorável no âmbito do procedimento de informação prévia, sempre deverá fazê-lo com a condicionante de o licenciamento só ser deferido se obtida DIA favorável ou dispensada a necessidade da sua obtenção por parte da entidade competente.

Este é, salvo melhor, o nosso parecer.

Porto, 23 de setembro de 2024.

**RICARDO MAIA MAGALHÃES**

**Sócio responsável pela área de Direito Público**





24 07 2023 dia  
1154/23 405  
2 23 5  
PIP

JM.0098.2023

Azambuja, 20 de julho de 2023

**Assunto:** Emissão de parecer relativo ao assunto "Pedido de Informação Prévia – Viabilidade de reparcelamento de loteamento e construção de unidade logística, muros de vedação e obras de urbanização – Quinta da Ameixoeira – Alcoentre", processo n.º 2/23 – PIP.

Exmo. Sr.  
Arq. Paulo Natário

Em resposta ao pedido de emissão de parecer relativo ao PIP supra identificado, informamos que:

- O prédio correspondente à operação de loteamento n.º 03/2007, sobre o qual é solicitado o presente Pedido de Informação Prévia não confronta com zona servida por rede de distribuição de água nem por rede de drenagem de águas residuais domésticas.
- Existe, no entanto, junto ao limite de propriedade, uma Conduta Adutora, cuja função é efetuar o abastecimento de água à Vila de Aveiras de Cima, a partir do Reservatório de Alcoentre.
- Dependendo das necessidades de abastecimento em causa, tanto para consumo humano como para combate a incêndio, poderá ser avaliada *à posteriori*, a possibilidade de o empreendimento em causa ser abastecido por esta conduta, cuja função prevista não é o abastecimento de percurso.
- No que se refere à drenagem de águas residuais domésticas, tendo em consideração a inexistência de rede pública de drenagem deverá ser equacionada uma solução autónoma para tratamento dos efluentes. Mais se informa que a entidade responsável pela análise e aprovação deste tipo de soluções de tratamento é a APA-Agência Portuguesa do Ambiente.

Informamos ainda que caso a presente pretensão venha a merecer parecer favorável por parte das diversas entidades envolvidas, nomeadamente CMAz e IP.S.A., deverão ser salvaguardadas as condições infraestruturais das condutas e elementos das redes, pertencentes à Águas da Azambuja, aquando da execução do novo nó de ligação do empreendimento à EN366. Neste âmbito deverá ser analisada a necessidade de alteração dos traçados das infraestruturas, no âmbito dos serviços afetados pela intervenção.

Os encargos decorrentes das intervenções acima referidas serão da responsabilidade do requerente.

Ficando à disposição para prestar eventuais esclarecimentos que entendam necessários, apresentamos os nossos melhores cumprimentos,

AdAz - Águas da Azambuja, S.A.  
Rua Teodoro José da Silva  
Edifício Atrium Azambuja, 37  
2050-335 Azambuja  
NIPC 508 911 443

(João Martins, Eng.)

ce



## Carla Maria Capitão Roma

1-1  
ca

**De:** Isabel Maria Neves dos Santos Caspurro  
<isabel.caspurro@infraestruturasdeportugal.pt>  
**Enviado:** 27 de dezembro de 2024 18:00  
**Para:** Carla Maria Capitão Roma  
**Cc:** Silvino José da Silva Lúcio  
**Assunto:** AZB2024/00040 - EN366 - Pedido de Informação Prévia para Construção de Unidade Logística, Arranjos Exteriores e Urbanização e Muros de Vedação - Req.: Glacier Crown  
**Anexos:** IP-17866LSB241202-007-4554447\_signed.pdf

Boa tarde Dra. Carla Roma,

Dou conhecimento do parecer favorável que ainda hoje segue para a CM da Azambuja via plataforma SIRJUE.

Com os melhores cumprimentos,

Isabel Caspurro  
Diretora do Departamento de Gestão de Serviços da Rede  
Direção de Serviços da Rede e Parcerias  
Praça da Portagem · 2809-013 Almada · Portugal  
T (+351) 212 879 333 · Trm (+351) 963 133 194 · F (+351) 212 879 922  
[isabel.caspurro@infraestruturasdeportugal.pt](mailto:isabel.caspurro@infraestruturasdeportugal.pt)



[www.infraestruturasdeportugal.pt](http://www.infraestruturasdeportugal.pt)



**AVISO DE CONFIDENCIALIDADE** - Esta mensagem e quaisquer ficheiros anexos à mesma são confidenciais e para uso exclusivo do destinatário e os mesmos são propriedade da Infraestruturas de Portugal, SA. Cabe ao destinatário assegurar a verificação de vírus e outras medidas que assegurem que esta mensagem não afeta os seus sistemas. Se não for o destinatário, não deverá usar, distribuir ou copiar este correio eletrónico, devendo proceder à sua eliminação e informar o emissor. É estritamente proibido o uso, a distribuição, a cópia ou qualquer forma de disseminação não autorizada deste correio eletrónico e seus anexos. Se recebeu este correio eletrónico por engano, por favor reenvie-o juntamente com os anexos para o emissor e apague-o do seu sistema. A Infraestruturas de Portugal, SA, respeita as obrigações e princípios de privacidade e proteção de dados. Para mais informações sobre esta matéria e para o modo de exercício dos direitos de proteção de dados, consulte a Política de Privacidade disponível no website oficial da Infraestruturas de Portugal SA, ou contacte o Encarregado de Proteção de Dados através do endereço de correio eletrónico [dpo@infraestruturasdeportugal.pt](mailto:dpo@infraestruturasdeportugal.pt). A Infraestruturas de Portugal, SA, agradece a sua cooperação.  
**Sede Social** Campus do Pragal, Praça da Portagem · 2809-013 ALMADA · Portugal  
NIPC 503 933 813

**DISCLAIMER** - The information contained in this e-mail and any accompanying documents is confidential, may be privileged, and is intended solely for the person and/or entity to whom it is addressed (i.e. those identified in the "To" and "cc" box). It is the property of Infraestruturas de Portugal, SA. Unauthorized disclosure, or copying of this communication, or any part thereof, is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this e-mail in error, please return the e-mail and attachments to the sender and delete the e-mail and attachments and any copy from your system. Infraestruturas de Portugal, SA, respects privacy and data protection obligations and principles. For further information on this matter and to exercise your data protection rights, please see the Privacy Policy available at [Infraestruturas de Portugal, SA official website](http://www.infraestruturasdeportugal.pt), or contact the Data Protection Officer through the following email [dpo@infraestruturasdeportugal.pt](mailto:dpo@infraestruturasdeportugal.pt). Infraestruturas de Portugal, SA, thanks you for your cooperation.  
**Head Office** Campus do Pragal, Praça da Portagem · 2809-013 ALMADA · Portugal  
Tax ID PT503 933 813

Dê o seu contributo para a sustentabilidade. Imprima o estritamente necessário.

ca



Departamento de Gestão de Serviços da Rede  
Direção de Serviços da Rede e Parcerias

Praça da Portagem  
2809-013 ALMADA

Portugal

T +351 212 279 000

[gsr@infraestruturasdeportugal.pt](mailto:gsr@infraestruturasdeportugal.pt)

À

Câmara Municipal de Azambuja

(via Plataforma SIRJUE)

V/ REF <sup>o</sup>	ANTECEDENTE	N/ REF <sup>o</sup>	SAÍDA/PROCESSO	DATA
AZB2024/00040 28-11-2024	008-4530174	007-4554447	17866LSB241202	2024-12-27

**Assunto:** Pedido de Informação Prévia sobre a viabilidade de reparcelamento de loteamento e construção de unidade logística, muros de vedação e obras de urbanização

EN366, entre o km 14+877 e o km 17+439, do lado direito

Proc.º 28/24-PIP

Req.: Glacier Crown - Sociedade Imobiliária, Lda.

Relativamente ao pedido de parecer sobre o assunto referido em epígrafe, informa-se o seguinte:

1. A operação urbanística localiza-se em terreno limítrofe à EN366 entre o km 14+877 e o km 17+439, do lado direito, em área de jurisdição da administração rodoviária, nos termos do artigo 41.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, aprovado pela Lei n.º 34/2015 de 27 de abril (EERRN), estando assim sujeita a pronúncia da Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP), conforme disposto no artigo 42.º, do referido estatuto;
2. A pretensão inclui a construção de muro de vedação, sujeita a autorização da IP, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 42.º do EERRN, garantido que esteja o estipulado no art.º 55.º do mesmo estatuto;
3. O estabelecimento de um acesso à EN366, encontra-se sujeito a licenciamento desta entidade nos termos do n.º 1 do art.º 42.º do EERRN;
4. As edificações cumprem os afastamentos previstos na alínea d) do n.º 8 do art.º 32.º do EERRN, que estipula como zona de servidão *non aedificandi* 20m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5m da zona da estrada;
5. A construção da rotunda proposta a cerca do km 16+526 da EN366, encontra-se sujeita ao estabelecimento de um Acordo com Terceiros, nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EERRN, onde serão estabelecidas as obrigações e contrapartidas reciprocamente contraídas pelas partes;

A2 vers  
el



6. Relativamente ao Estudo de Tráfego apresentado, é de referir o seguinte:
- a. Verificou-se que o ano das contagens de tráfego referentes aos Postos 1, 2 e 3 vem identificado, no texto do relatório, como tendo decorrido a 3 de junho de 2024, no entanto os dados coincidem com os dados do relatório anterior, referente a 20 de março de 2023, pelo que deverão atualizar as estimativas de tráfego para o ano de 2024 (ano atual);
  - b. Deverão efetuar a avaliação de um cenário adicional que contemple outra geometria de acesso ao empreendimento, em vez de uma rotunda;

Face ao exposto, ao abrigo da alínea b) do n.º 2 do art.º 42.º do EERRN, emite-se parecer favorável à construção da unidade logística, condicionado ao licenciamento das acessibilidades à EN366 pela IP.

A solução de acessibilidade à EN366 só poderá ser definida após retificação do Estudo de Tráfego de acordo com o referido em 6, e da apresentação da geometria de traçado, em planta e perfil, da solução que se revelar mais adequada.

Mais se informa que o pedido de viabilidade da acessibilidade à EN366 deverá ser submetido diretamente pelo requerente junto da IP, no seu portal de licenciamento, disponível em <https://portaldelicenciamento.infraestruturasdeportugal.pt>.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora  
Isabel Caspurro  
(Ao abrigo da Decisão n.º 1/2024-DRP)

Assinado por: **Isabel Maria Neves dos Santos Caspurro**  
Num. de Identificação: 08078303  
Data: 2024.12.27 17:53:47+00'00'



el



A. 40  
N.º 150842

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA  
Departamento de Infraestruturas, Obras Municipais, Ambiente e Serviços Urbanos  
Divisão de Infraestruturas e Obras Municipais

INFORMAÇÃO N.º 628 /2023/DIOM

**Para:** Chefe da Divisão Infraestruturas e Obras Municipais

**Data:** 07-08-2023

**Assunto:** Informação prévia sobre construção de uma unidade logística- Processo n.º 2/23 - PIP

Exmo. Sr.,

Despacho

Perante os elementos do processo de informação prévia n.º 2/23 PIP sobre a construção de uma unidade logística na Quinta da Ameixoeira, Freguesia de Alcoentre, cuja requerente é Glaciar Crown – Sociedade Imobiliária, Lda, informo o seguinte:

- A águas pluviais que se precipitarão sobre as superfícies situadas em espaços privados, nomeadamente, coberturas de edifícios e pavimentos impermeáveis, e sobre superfícies impermeáveis situadas em espaços que serão cedidos para o domínio público devem ser drenadas para a linha de água mais próxima (ribeira da Maçussa situada a Norte). Nos projetos das redes pública e predial de drenagem das águas pluviais que venham a ser apresentados pela requerente deverá ser considerada a condição referida anteriormente;
- Para a referida drenagem para a linha de água existente, a requerente deverá obter a autorização da Agência Portuguesa do Ambiente.

O Técnico

Vitor Rosa

