

ESTUDO URBANÍSTICO
UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO
- UOPG 40 – QUINTA DA BOAVISTA -

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL -----	1
2. LOCALIZAÇÃO -----	2
3. ENQUADRAMENTO NO PDM -----	2
4. SITUAÇÃO CADASTRAL -----	4
5. ESTUDO DE ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO -----	5
6. PROPOSTA DE EXECUÇÃO DA UOPG -----	6
6.1 DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO -----	6
6.2 QUADRO RESUMO DO ESTUDO URBANÍSTICO -----	7
6.3 ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS DAS UE -----	8
7. CALENDARIZAÇÃO -----	9
8. ESTIMATIVA DE CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO -----	9
9. ATOS SUBSEQUENTES -----	10
10. ANEXOS -----	11

1. INTRODUÇÃO

Com o objetivo de executar o seu Plano Diretor Municipal, a Câmara Municipal do Seixal, aprovado e publicado no Diário da República, 2ª série – n.º 44 – 4 de Março de 2015, Aviso n.º 2388/15, com as correções previstas no Aviso n.º 9183/2018, aprovadas e publicadas no Diário de República, 2ª série – n.º 128 – 5 de Julho de 2018 e Aviso n.º 12219/2021, aprovadas e publicadas no Diário de República, 2ª série – n.º 125 – 30 de Junho de 2021, pretende-se levar a efeito o estudo de conjunto de delimitação de cinco (5) Unidades de Execução (UE), constituindo-se como instrumento de programação e execução coordenada da Unidade Operativa de Planeamento de Gestão (UOPG) 40 – Quinta da Boavista.

O Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de Maio, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) prevê, enquanto forma privilegiada de programação e execução dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), a delimitação de unidades de execução (UE) quer sejam por iniciativa da Câmara Municipal, quer sejam de iniciativa dos proprietários interessados (nº 2 do artigo 147º do Decreto-Lei nº80/2015).

O presente Estudo Urbanístico é motivado pela necessidade de planear o território com algum grau de desfragmentação, cuja execução passa pela delimitação das Unidades de Execução (UE) dando seguimento ao previsto no nº3 do artº42º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDMS), onde está definido que as UOPG's podem ser concretizadas através da delimitação de unidades de execução.

Assim, propõe-se, com o presente estudo urbanístico, a apresentação da visão global para a área de intervenção de modo a estabelecer continuidade com a zonas envolventes e a fixar uma lógica e um desenho comuns para o desenvolvimento de cinco Unidades de Execução.

A delimitação de uma UE consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a operações urbanísticas, com a identificação de todos os prédios abrangidos de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e, se for caso disso, a justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários abrangidos. As UEs, devem integrar áreas a afetar a espaços públicos coletivos, para equipamentos e para área verde (nº 1 e 2, do artigo 148º do Decreto-Lei nº80/2015).

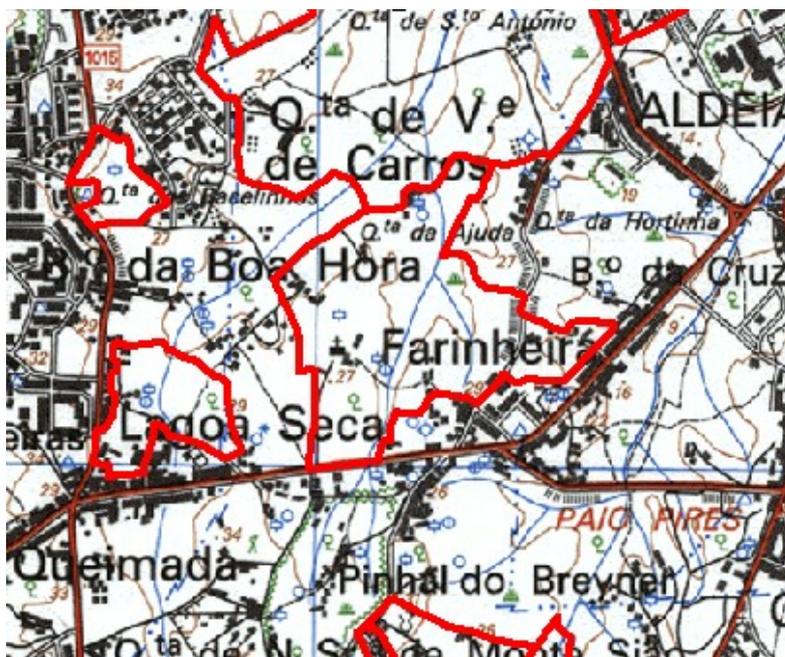
A(s) Unidade(s) de Execução foram definidas tendo em conta os princípios orientadores do desenho urbano para toda a área de intervenção – vias estruturantes, corredores e áreas verdes, áreas aptas à construção e destinadas a equipamentos coletivos, entre outras eventuais especificidades do local de modo a que as várias operações urbanísticas, se e quando ocorrerem, venham a estar integradas entre si.

A UOPG é constituída por 9 prédios, numa localidade conhecida por Quinta da Boavista, Arrentela

2. LOCALIZAÇÃO

A área em estudo corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 40, definida no PDM do Seixal. Localiza-se na freguesia da União de freguesias Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires e tem cerca de 20 ha (200.430,00 m²).

A nascente, confina com área urbana das Farinheiras, Aldeia de Paio Pires, a poente com urbanização da Quinta da Tendeirinha, a norte com Quinta do Algarve (UOPG 37) e a sul com Av. Humberto Delgado (planta de localização em anexo).



Extrato da carta militar (sem escala)

3. ENQUADRAMENTO NO PDM

Como já referido, a área em estudo corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 40 – Quinta da Boavista, encontra-se delimitada na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal do Seixal.

Atualmente, por determinação legal, nos termos do artigo 199º do D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo D.L. n.º 25/2021, de 29 de março, o PDMS encontra-se em procedimento de alteração para adequação ao RJIGT, pelo que, o que está em vigor aos dias de hoje acerca do solo urbanizável, irá ser transposto para solo urbano, na razão de se encontrar urbanizado ou com urbanização programada, ou para solo rústico, quando pela sua reconhecida aptidão, se entenda por destinar, *“ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais,*

culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.” (RJIGT).

Conforme o RPDMS, a execução das UOPG faz-se de acordo com os parâmetros urbanísticos gerais definidos para a respetiva classe e categoria de solo bem como os parâmetros de dimensionamento gerais das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e das infraestruturas viárias e de estacionamento, salvo se parâmetros urbanísticos específicos resultarem da aplicação das disposições consignadas nos Termos de Referencia, constantes do seu Anexo I.

O PDM, nos termos de referência desta UOPG, define como objetivos para esta unidade:

1. A criação de habitação a custos controlados. Para além da edificabilidade prevista para a UOPG, ficará assegurada a construção de 16 fogos de habitação a custos controlados através da cedência de lotes de terreno devidamente infraestruturados para o efeito, no âmbito das operações urbanísticas a desenvolver. A altura máxima da edificação a implantar nos lotes referidos será de 13 metros, de modo a distribuir 8 fogos por construção.
2. Para redução de ruído, os termos de referência apontam para que a definição do desenho urbano garanta, sempre que possível, uma distribuição adequada dos usos, tendo em conta a sobreposição com uma área de conflito, através da criação de uma área de proteção, onde não são admitidos recetores sensíveis, e para a qual será desenvolvido um projeto de enquadramento paisagístico.
3. O projeto de enquadramento paisagístico referido deverá prever obrigatoriamente a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, devendo ser garantida a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.
4. Quanto à execução da UOPG, na ausência de Plano de Pormenor, a UOPG pode ser executada através da delimitação de uma ou várias unidades de execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento, sendo o sistema de execução a adotar é o da cooperação.

Conforme a **planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo**, a área abrangida por esta UOPG, encontra-se integrada nas seguintes categorias (conforme extrato, em anexo):

- a) Solo urbano - solo urbanizável – Espaços de Residenciais (ER2);
- b) Solo urbano - solo urbanizável – Espaços verdes (EV);
- c) Solo rural – Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF)

Os atuais espaços residenciais, futuramente espaços habitacionais por força da lei, terão uma ocupação predominantemente dedicada à função habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante.

Os espaços verdes integram as “áreas com funções de equilíbrio ecológico, de acolhimento a atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas e florestais, sendo consideradas estratégicas para a manutenção do equilíbrio ambiental no interior do espaço urbano, coincidindo, no todo ou em parte, com a estrutura ecológica municipal.”

Os espaços agrícolas ou florestais, também futuramente espaços agrícola e espaços florestais, por força da lei, são “constituídos por áreas cuja utilização dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a produção, a conservação, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio”.

O presente estudo e proposta de delimitação de unidades de execução decorre do estrito cumprimento do Regulamento do PDM, designadamente a planta de ordenamento, desdobrada nos vários temas, conforme extratos em anexo, planta de condicionantes, extrato também em anexo, e na observância de outros instrumentos de planeamento e programação municipais.

4. SITUAÇÃO CADASTRAL

A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 40, de acordo com a informação cadastral da Direção Geral do Território, abrange nove (9) prédios de cadastro, identificados na planta com a delimitação cadastral, em anexo, e em conformidade com o quadro seguinte

QUADRO-SÍNTESE DOS LIMITES CADASTRAIS

Identificação do Prédio	Proprietário	Cons. Reg. Predial Freguesia	Inscrição Matricial			Área da Parcela (m ²)
			Artigo	Secção	Natureza	
3	Urbitejo	Arrentela	3	F	Misto	74 252,00
20	Desconhecido					2 265,00
25	Joaquim da Fonseca Monteiro	Arrentela	25	C		62 463,00
26	Desconhecido					17 416,50
32	Desconhecido					18 500,00
35	Desconhecido					2 235,00
36	Desconhecido					4 697,00
37	Desconhecido					5 000,00
39	Desconhecido					9 400,00
Vias						4201,5
Total área (m²)						196 228,50

5. ESTUDO DE ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

Na visão global, conforme já referido, a solução urbanística de base, complementarmente ao estabelecido no conteúdo regulamentar do PDMS, visa fixar princípios programáticos e de condicionamento do desenho urbano, de modo a promover o cumprimento dos objetivos definidos no modelo de desenvolvimento territorial.

Procura-se pensar a área de intervenção como um todo, de modo a estabelecer continuidade com a zonas envolventes da cidade e a fixar uma lógica e um desenho comuns para o desenvolvimento das diversas Unidades de Execução, que vão, com grande probabilidade, decorrer em momentos diferentes.

Sobre a estrutura viária propõe-se, por um lado, a reestruturação e reabilitação das vias existentes dando continuidade à estrutura viária, e por outro lado, um novo enquadramento viário baseado quer nas vias estruturantes programadas em PDMSeixal quer no Plano de Mobilidade e Transportes do Concelho do Seixal.

Fica esta área territorial sujeita aos pressupostos e parâmetros definidos no PDMS, para qualquer operação urbanística, e demais especificidades contidas no Anexo I, Termos de Referência da UOPG.

Foram definidos os seguintes **Objetivos** para o estudo de conjunto da UOPG40:

- 1) Adequação à morfologia do terreno, caracterizado por um relevo acentuado promovendo a permeabilidade física e visual;
- 2) Salvaguarda e valorização do enquadramento paisagístico e ambiental do local;
- 3) Articulação da via existente com a estrutura viária proposta.

Para cumprimento destes Objetivos foram definidas as seguintes **Orientações Gerais**:

- a) O uso dominante é a função habitacional, onde também são admitidos outros usos compatíveis.
- b) Cada unidade de execução garantirá, quanto às áreas de cedência, o dimensionamento dos espaços de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva resultante da aplicação dos parâmetros definidos no artigo 77.º do RPDM.
- c) Se o prédio a lotear ou a edificar já estiver servido pelas infraestruturas e *“não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio”, “não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos”* (RJUE), sendo que a compensação decorrerá do disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

d) Observância das orientações do Plano de Mobilidade e Transportes do Concelho do Seixal e demais instrumentos de planeamento e programação municipais.

6. PROPOSTA DE EXECUÇÃO DA UOPG

6.1 DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

Conforme definido no n.º 2 do art.148.º do RJIGT (DL n.º 80/2015), as *“unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais”*.

Assim, com o objetivo de garantir o desenvolvimento coerente e faseado da área em estudo e com base na delimitação cadastral existente, é proposta a delimitação de cinco (5) unidade de execução que irão permitir a concretização da UOPG. A delimitação da UEs está representada na planta-síntese anexa, e são elas:

- a) A Unidade de execução 40.1 – QUINTA DA BOAVISTA SUL , que integra a totalidade do prédio 3 com uma área de 74.514,86 m²;
- b) A Unidade de execução 40.2 – QUINTA DA BOAVISTA CENTRO, que integra a parte do prédio 25 tem 46.793,74 m²;
- c) A Unidade de execução 40.3 – QUINTA DA BOAVISTA ESTE, que integra a totalidade dos prédios 32 tem 18.438,22 m²;
- d) A Unidade de execução 40.4 – QUINTA DA BOAVISTA OESTE, que integra a parte do prédio 25, e a totalidade dos prédios 20, 26 e 35, tem 39.713,73 m²;
- e) A Unidade de execução 40.5 – QUINTA DA BOAVISTA NORTE, que integra a totalidade dos prédios 36, 37 e 39 tem 20.970,00 m².

6.2 QUADRO RESUMO DO ESTUDO URBANÍSTICO

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão		Unidades de execução					
UOPG40		UE 40.1	UE 40.2	UE 40.3	UE 40.4	UE 40.5	
Área de intervenção (m²)		200 430,03	74 514,86	46 793,75	18 438,22	39 713,73	20 969,08
Área por categoria de uso do solo - PDMSeixal (m ²)	Solo Urbanizável – Espaços Residenciais (ER2)	65 385,38	26 224,00	23 097,55	16 063,83		
	Solo Rural – Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF)	135 044,65	48 291,26	23 696,19	2 374,39	39 713,73	20 969,08
Índice de edificabilidade – PDMSeixal	Solo Urbanizável – Espaços Residenciais (ER2)	0,35	0,35	0,35	0,35		
	Solo Rural – Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF)	0,1				0,1	0,1
Superfície de pavimento (estimativa, m²)		22884,88	9178,40	8084,14	5622,34		
Área de cedência - Espaços verde e de utilização coletiva (estimativa, m ²)		16 346,35	6 556,00	5 774,39	4 015,96		
Área de cedência - Equipamento de utilização coletiva (estimativa, m ²)		16 346,35	6 556,00	5 774,39	4 015,96		
Área total de cedências (estimativa, m²)		32 692,69	13 112,00	11 548,78	8 031,92		
Habitação a custos controlados (fogos)		16	6	6	4		
Infraestruturas estruturantes (estimativa, ml)		Ver em memória descritiva					
Estimativa de custo - obras de urbanização (€)		753 480,00	441 928,00	293 808,00	212 520,00	0	
Calendarização para execução de obras de urbanização		5 anos	5 anos	5 anos	Indefinido	Indefinido	

6.3 ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS DAS UE

Para as Unidades de Execução mantêm-se os termos de referência definidos em RPDMS.

De acordo com os objetivos para o estudo de conjunto da UOPG40, e como forma de enquadrar a execução das diferentes operações urbanísticas que poderão ocorrer, são identificadas neste ponto as **orientações específicas** de cada unidade, que devem ser consideradas no desenvolvimento dos vários projetos.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 40.1 – QUINTA DA BOAVISTA SUL

Unidade de execução em Solo Urbano - Espaço Residencial com função predominantemente residencial e Solo Rural - Espaços Agrícola Florestais, cuja utilização dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a produção, a conservação, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio em conformidade com o PDMS.

A criação de habitação a custos controlados: 6 fogos de habitação a custos controlados através da cedência de lotes de terreno devidamente infraestruturados para o efeito no âmbito da(s) operação(ões) urbanística(s) a desenvolver.

Caso não seja possível ceder no local da operação urbanística, a área de cedência em falta deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 40.2 – QUINTA DA BOAVISTA CENTRO

Unidade de execução em Solo Urbano - Espaço Residencial com função predominantemente residencial e Solo Rural - Espaços Agrícola Florestais, cuja utilização dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a produção, a conservação, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio em conformidade com o PDMS.

A criação de habitação a custos controlados: 4 fogos de habitação a custos controlados através da cedência de lotes de terreno devidamente infraestruturados para o efeito no âmbito da(s) operação(ões) urbanística(s) a desenvolver.

Caso não seja possível ceder no local da operação urbanística, a área de cedência em falta deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 40.3 – QUINTA DA BOAVISTA ESTE

Unidade de execução em Solo Urbano - Espaço Residencial com função predominantemente residencial e Solo Rural - Espaços Agrícola Florestais, cuja utilização dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a produção, a conservação, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio em conformidade com o PDMS.

A criação de habitação a custos controlados: 4 fogos de habitação a custos controlados através da cedência de lotes de terreno devidamente infraestruturados para o efeito no âmbito da(s) operação(ões) urbanística(s) a desenvolver.

Caso não seja possível ceder no local da operação urbanística, a área de cedência em falta deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 40.4 – QUINTA DA BOAVISTA SUL

Unidade de execução exclusivamente em Solo Rural em Espaços Agrícola Florestais, cuja utilização dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a produção, a conservação, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio, em conformidade com o PDMS.

As operações urbanísticas a desenvolver têm de respeitar o regulamentado no PDM e adequar-se à servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais condicionalismos ali presentes.

Na medida em que não é possível ceder em solo rural (rústico) a área de cedência resultante da operação urbanística deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

UNIDADE DE EXECUÇÃO 40.5 – QUINTA DA BOAVISTA NORTE

Unidade de execução exclusivamente em solo rural. As operações urbanísticas a desenvolver têm de respeitar o regulamentado no PDM e adequar-se à servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais condicionalismos ali presentes.

Na medida em que não é possível ceder em solo rural (rústico) a área de cedência resultante da operação urbanística deverá ser a compensada, em conformidade com o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

7. CALENDARIZAÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Prevê-se que o termo do prazo para execução das obras de urbanização da cada UE, decorra a partir da data da celebração do Contrato de Urbanização, sem qualquer faseamento, conforme quadro seguinte:

Calendarização de execução - obras de urbanização	UE40.1	UE.40.2	UE 40.3	UE40.4	UE40.5
	5 anos	5 anos	5 anos	Não aplicável (Solo Rural)	Não aplicável (Solo Rural)

Não se previram prazos para a execução do PDM em solo rural (rústico).

8. ESTIMATIVA DE CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Os cálculos relativos à estimativa dos custos de obras de urbanização tiveram por base o Despacho nº 4286/2003 de 5 de Março.

Não se estimaram custos de urbanização em solo rural (rústico).

Infraestruturas estruturantes (estimativa, ml)			
	Via Proposta de PDM	Vias de Circulação Estruturante	Vias a Reabilitar
UE 40.1	0,00	1 170,00	0,00
UE 40.2	280,00	320,00	440,00
UE 40.3	140,00	230,00	440,00
UE 40.4	330,00	0,00	0,00
UE 40.5	0,00	0,00	0,00

 Vias comuns à UE 40.2 e 40.3

Estimativa de custo - obras de urbanização (€)				
	Via Proposta de PDM	Vias de Circulação Estruturante	Vias a Reabilitar	Total
UE 40.1	0,00	753 480,00	0,00	753 480,00
UE 40.2	180 320,00	206 080,00	55 528,00	441 928,00
UE 40.3	90 160,00	148 120,00	55 528,00	293 808,00
UE 40.4	212 520,00	0,00	0,00	212 520,00
UE 40.5	0,00	0,00	0,00	0,00

9. ATOS SUBSEQUENTES

Deliberação de Câmara Municipal para que se proceda à abertura de um período de discussão pública, não inferior a 20 dias, sobre a delimitação da(s) Unidade(s) de Execução.

Após devidamente ponderada a participação dos cidadãos e elaborado o respetivo relatório da discussão pública, deverão ser divulgados os resultados da discussão pública (conforme disposto no artigo 89º do Decreto Lei nº 80/2015).

Aprovação em Reunião de Câmara, da versão final da proposta de delimitação da Unidade de Execução e respetiva solução urbanística reformulada, se for o caso, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública.

A execução da(s) UE depende de contrato de urbanização com o(s) proprietário(s), que deve(m) fazer prova da sua legitimidade.

10. ANEXOS