

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	2
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	3
3. FUNDAMENTAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO.....	8
4. OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO.....	9
5. ENQUADRAMENTO NO PDM.....	10
6. DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO.....	14
7. ESTUDO DE CONJUNTO.....	17
8. REPARTIÇÃO DE ENCARGOS E BENEFÍCIOS.....	18
9. ESTIMATIVA DE CUSTOS.....	19
10. CALENDARIZAÇÃO.....	21

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui os Termos de Referência que fundamentam a delimitação de duas Unidades de Execução (UE) inseridas na **Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) nº 51 – Brejos de Palmeira**, definida nos termos do artigo 83º e Anexo I do regulamento do 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 nos Avisos (extrato) n.º 9183/2018, e 12219/2021, aprovadas e publicadas nos Diários da República, 2.ª série — N.º 128 — 5 de julho de 2018 e N.º 125 – 30 de junho de 2021).

A referida UOPG define, nos seus Termos de Referência para a execução do programado no PDMS, a necessidade de desenvolvimento de procedimento de delimitação de UE, quando a área em questão não esteja abrangida por Plano de Pormenor (PP), como é o caso.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), revogado e revisto pelo DL nº 80/2015, de 14 de maio, com as alterações previstas no DL nº 25/2021 de 29 de março, prevê enquanto formas privilegiadas de programação e execução dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), a delimitação de UE pela Câmara Municipal, quer por sua iniciativa quer a requerimento dos proprietários. (n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT).

Na ausência de planos de urbanização (PU) e PP pode a execução do PDMS fazer-se *através da delimitação de uma ou várias Unidades de Execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento.*

O procedimento de delimitação das Unidades de Execução iniciou-se de iniciativa particular, apresentada por requerimento pela empresa KWADRUM S.A., nos termos do nº 2 do artigo 147º do RJIGT na qualidade de proprietário da totalidade das parcelas abrangidas pela delimitação nascente, e cuja área total se considera adequada à concretização de um projeto urbano.

Tendo-se constatado que a proposta apresentada era demasiadamente específica, não definindo a capacidade edificatória máxima nas propriedades afetadas, considerou-se conveniente que fosse elaborada internamente uma nova proposta, a sujeitar a aprovação da Câmara Municipal e precedida de período de Discussão Pública, a desenvolver nos termos do disposto no nº 4 do artigo 148º e no nº 2 do artigo 89º do RJIGT.

Assim, pelo presente documento e com vista a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso deste território, apresenta-se um Estudo de Conjunto de duas unidades de execução que perfazem a totalidade da **UOPG 51 – Brejos de Palmeira**, que se pretende conformar com os objetivos e Termos de Referência estabelecidos pelo regulamento do PDM para o território em questão, e com os parâmetros urbanísticos nele definidos para as respetivas classes e categorias de espaço abrangidas.

Este Projeto Urbano estabelece não só o desenho urbano, como também definição das obras de urbanização e de qualificação de espaço público indispensáveis das áreas de intervenção das UE e à realização das futuras operações urbanísticas.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

2.1 - Localização e Situação Existente



A UOPG nº 51 – Brejos de Palmeira situa-se e Foros de Catrapona, na União de Freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires com uma área de 242.247 m².

É delimitada a sul pelo complexo ferroviários de Coima da Fertagus, a norte pela rua da Indústria e terrenos privados, que a separam de uma extensa área de edifícios de atividades económicas (Parque Industrial do Seixal – PIS I e II). A nascente e a poente é delimitada por linhas de água.

É constituída por duas bolsas de terrenos de antigas explorações de areia separadas pela Avenida Aureliano Mira Fernandes, que divide a UOPG em duas áreas distintas de intervenção, uma a nascente com **136.360 m² (UE1)** e outra a poente com **102.509 m² (UE2)**.

2.2 - Antecedentes

A área da UOPG integra duas explorações de areia licenciadas, identificadas como Brejos de Plameira n.º 1 (pedreira n.º 5437) e n.º 2 (pedreira n.º 5.844) no estudo sobre pedreiras de areia no concelho do Seixal, preparatório do processo de revisão do Plano Diretor Municipal (PDMS), concluído em 2015.

No referido estudo, a exploração localizada na UE1 (n.º 5844) foi considerada como *“licenciada, em atividade”*, sendo que o licenciamento foi entretanto declarado como caducado, pela Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG) .

Após elaboração do Plano de Recuperação Paisagística (PRP) e Plano Ambiental e de Recuperação Paisagística (PARP), nessa área parcial passou a

funcionar uma “*central de fabrico de massas asfálticas*” e, em agosto de 2009, foi autorizada, pela Direção Regional da Economia de Lisboa e Vale do Tejo – Ministério da Economia e do Emprego (DRELVT), a “*alteração desta instalação de modo a incluir a valorização de resíduos (asfalto fresado)*”.

Verifica-se, no entanto, que a recuperação ambiental da referida exploração, essencial para que se possam admitir as edificações com usos previstos na categoria de espaço definida no PDMS, e a promover nos termos do programado em PARP aprovado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT), nos termos do disposto no DL n.º 270/2001 de 6 de outubro, na sua atual redação, não se encontra totalmente assegurada, uma vez que não foi disponibilizado comprovativo de aprovação do dito PARP pela entidade referida, nem declaração de conclusão de implementação do mesmo, após vistoria final.

Relativamente à pedreira n.º 5437, que abrange a UE 2, a situação de comprovação de aptidão do território aos usos propostos é ainda mais escassa, uma vez que se desconhece a existência de qualquer PRP ou PARP, ainda que se verifique ter sido aterrada e ter sido declarada a caducidade do licenciamento de pedreira, pela Direção Regional de Lisboa e Vale do Tejo do Ministério da Economia e Inovação.

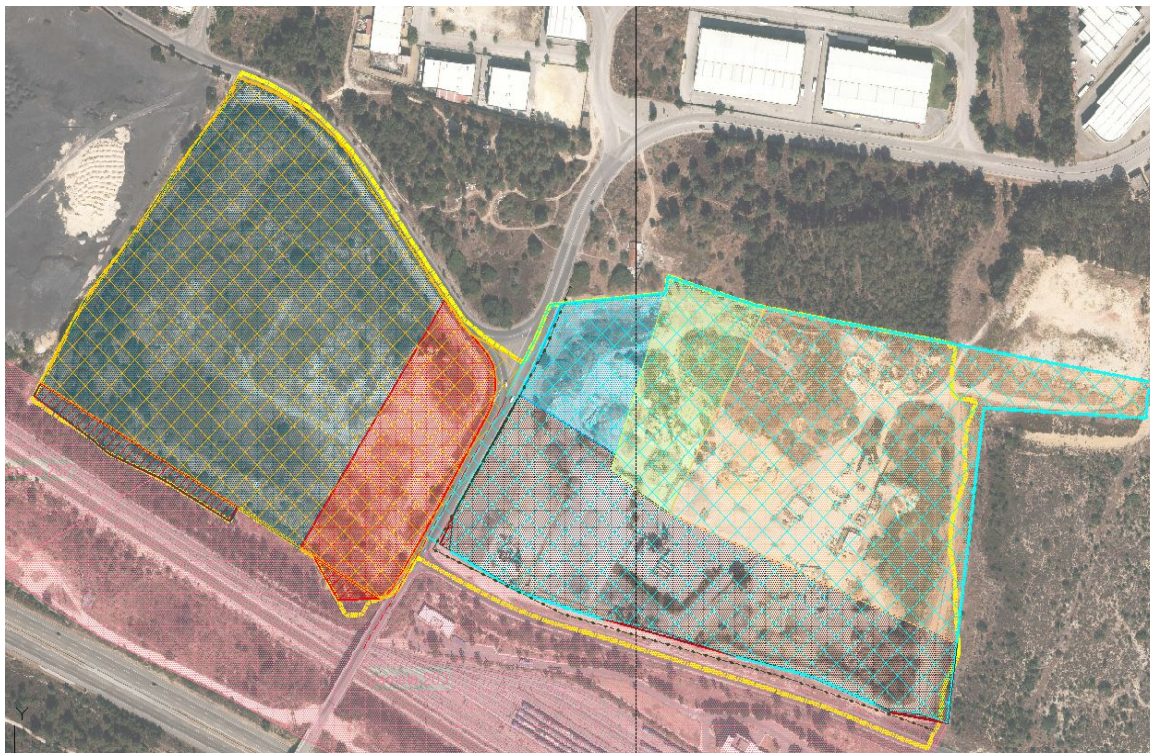
Resta referir, como antecedente de utilização dos terrenos na UOPG, **que deverá ser regularizada prévia ou em conjunto com o licenciamento das novas operações urbanísticas, preconizadas no presente Estudo**, a situação das Centrais de Betão e de Betuminoso, cuja atividade foi autorizada pela DRELVT, localizadas na UE1 e que se pretende manter.







Foi solicitado parecer à CMS, pela DRELVT, ao abrigo do n.º 3 do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de Agosto (SIR – Sistema da Indústria Responsável), relativo a instalação de atividade de “*fabrico de betão pronto*”.

Para esse último pedido, a Câmara (DGU) informou, em 3-10-2013 “*não existe nenhuma licença de utilização passada aos edifícios de apoio da atividade, devendo o requerente providenciar a legalização dos mesmos, através da apresentação de pedido de licenciamento de obras de edificação, no âmbito do regime jurídico da edificação e urbanização (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atualizada), acompanhado dos elementos definidos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março. Face ao exposto, informe-se a requerente que antes de apresentar a mera comunicação prévia, no Portal da empresa (www.portaldaempresa.pt), referente à instalação do estabelecimento ao abrigo do Sistema da Indústria Responsável (SIR), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de Agosto, deverá regularizar a situação dos edifícios de apoio à atividade.*”

O pedido de licenciamento da atividade (ou atividades) em questão nunca chegou a ser apresentado na Câmara.








2.3 - Situação Cadastral



-  Limite estimado do prédio rústico nº 1312 de Paio Pires (artigo rústico nº 7H de Paio Pires), com **83.562 m2** registados, cuja ficha de inscrição na CRP não refere nem o destaque da expropriação para Domínio Público Ferroviário nem a servidão de gasoduto que atravessa a parcela, segundo consta na Planta de Condicionantes do PDMS
-  Limite estimado do prédio rústico nº 482 de Paio Pires (artigo rústico nº 37O de Paio Pires), com **20.842 m2** registados, cuja ficha de inscrição na CRP não refere o destaque da expropriação para Domínio Público Ferroviário e a área de servidão de gasoduto que atravessa a parcela inscrita (3076 m2) poderá não estar correta.
-  Limite estimado do prédio rústico nº 480 de Paio Pires (artigo rústico nº 27I de Paio Pires), com **10.600 m2** registados, cuja ficha de inscrição na CRP refere a servidão de gasoduto que atravessa a parcela mas a área inscrita (432 m2) poderá não estar correta.
-  Limite estimado do prédio rústico nº 3073 de Paio Pires (artigo rústico nº 38 O de Paio Pires), com **14.036 m2** registados.
-  Limite estimado do prédio rústico nº 3050 de Paio Pires (artigo rústico nº 38 O de Paio Pires), com **59.647 m2** registados.
-  Limite estimado do prédio rústico nº 3083 de Paio Pires (artigo rústico nº 38 O de Paio Pires), com **48.045,14 m2** registados, cuja ficha de inscrição na CRP não refere o destaque da expropriação para Domínio Público Ferroviário e a área de servidão de gasoduto que atravessa a parcela inscrita (3076 m2) poderá não estar correta.

--- traçado do Gasoduto segundo levantamento topográfico

--- traçado do Gasoduto segundo Planta de Condicionantes do PDMS

-  parcelas 202 e 203 expropriada pela REFER
-  área de Domínio Público Ferroviário cujo destaque não está registado nas fichas de descrição dos prédios na CRP
-  delimitação da propriedade de KWADRUM SA excluindo-se DPF
-  delimitação da propriedade de António da Silva Lda excluindo-se DPF
-  delimitação da UE1
-  delimitação da UE2
-  delimitação da UOPG nº 51

Conforme disposto no n.º 1 do Artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, “A *delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos*”. Como tal a Planta de Cadastro, que acima se extratou, corresponde ao primeiro elemento desenhado presente Estudo.

A UOPG 51 abrange um total de 6 prédios distribuídos e identificados na Planta Cadastral.

Área de intervenção nascente, pertencentes à empresa **KWADRUM S.A.**:

1. prédio rústico, com área de 10.600.00m², descrito no registo predial sob o **n.º 480 de Paio Pires** e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 27 da secção I de Paio Pires;
2. prédio rústico, com área de 59.647.00m², descrito no registo predial sob o **n.º 3050 de Paio Pires** e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 28 da secção I de Paio Pires;
3. prédio rústico, com área de 48.045,14m², descrito no registo predial sob o **n.º 3083 de Paio Pires** e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 30 da secção O de Paio Pires;
4. prédio rústico, com área de 14.036.00m², descrito no registo predial sob o **n.º 3050 de Paio Pires** e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 18 da secção I de Paio Pires.

Área de intervenção poente, pertencentes à empresa **ANTÓNIO DA SILVA L.DA**:

1. prédio rústico, com área de 20.842.00m², descrito no registo predial sob o **n.º 3050 de Paio Pires** e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 37 da secção O de Paio Pires;
2. prédio rústico, com área de 83.562.00m², descrito no registo predial sob o **n.º 1312 de Paio Pires** e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 7 da secção H de Paio Pires.

Constatou-se que a área dos prédios que confinam, a sul, com os **terrenos que foram expropriados para criação de Domínio Público Ferroviário (DPF)**, nos termos do disposto no DL n.º 276/2003 de 4 de novembro, alterado pelo DL n.º 29A/2011 de 1 de março, e conforme consta no Sistema de Informação Geográfica (SIG) municipal, **não têm registado o destaque da área expropriada**, situação que deverá ser esclarecida e/ou retificada, previamente à promoção de operações urbanísticas nas UE.

Como tal o procedimento de licenciamento dessas operações irá integrar uma fase de consulta ao Instituto de Mobilidade e Transportes (IMT, IP) de modo a esclarecer se a Tela Final das Expropriações, adotada no SIG municipal está correta.

Os proprietários poderão, no entanto, desenvolver procedimentos junto dessa entidade, de modo a esclarecer esse assunto e, verificando-se a correção da delimitação do DPF, proceder a alteração da inscrição predial e matricial dos prédios afetados, de modo a que as fichas de inscrição na Conservatória do registo Predial, que instruem os pedidos de licenciamento de operações urbanísticas, já tenha a área retificada, à data da apresentação desses pedidos.

Verifica-se igual necessidade de consulta à entidade que gere os gasodutos que atravessam parte dos prédios que integram a UOPG, em sede do licenciamento das operações urbanísticas, por se ter constatado a inscrição de **servidão de**

passagem dos ditos gasodutos, na ficha de inscrição na CRP de alguns prédios afetados.

Essa situação de estabelecimento de servidão de passagem obriga à consulta da SETGÁS, de modo a **ter conhecimento e autorizar que a faixa de proteção ao gasoduto**, estabelecida nos termos do disposto no DL nº 8/2000 de 8 de fevereiro, **seja cedida para domínio público municipal, em sede dos licenciamentos das operações urbanísticas.**

Constatou-se, igualmente, que a referida servidão não foi inscrita, como deveria, na ficha do prédio nº 1312 de Paio Pires, apesar de se constatar o possível atravessamento do coletor, situação que deverá ser esclarecida em sede de licenciamento de operação urbanística que integre esse prédio.

A área total dos prédios que integram a UE1 (somatório do descrito nas fichas de inscrição do prédios na Conservatória do Registo Predial (CRP)) é de 132.324,14 m², sendo que foi deduzida a área expropriada pela REFER, para efeitos de cálculo da edificabilidade na propriedade integrante da UE1, obtendo-se um valor final de 131.931 m².

3. FUNDAMENTAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

A delimitação das Unidades de Execução enquanto instrumento de execução do Plano Diretor Municipal (UOPG 51 – Brejos de Palmeira) obedece ao disposto nos artigos 146.º a 149.º do RJIGT, e resulta de um pedido efetuado pelo proprietário interessado nos termos do n.º 2 do artigo 147.º deste diploma.

Efetivamente, a delimitação de unidades de execução está prevista no RJIGT como instrumento preferencial de execução dos planos, consistindo na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação dos prédios abrangidos, segundo o n.º 1 do artigo 148.º do RJIGT.

Nos termos do n.º 3 do artigo 147.º do RJIGT, o legislador apenas admite que os planos possam ser executados fora dos sistemas de execução em duas situações: quando, tratando-se de zonas urbanas consolidadas, os planos possam ser executados diretamente através da realização de operações urbanísticas tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação; ou quando a delimitação de unidades de execução se revele impossível ou desnecessária à luz dos objetivos definidos pelo próprio plano.

Tratando-se de dois proprietários de terrenos com capacidade edificatória desigual considerou-se obrigatória a elaboração de Estudo de Conjunto, o qual permitiu comprovar que, apesar dessa desigualdade, a configuração das duas propriedades obriga o proprietário dos terrenos da UE1 (KWADRUM), com maior capacidade edificatória, a compensar o município por não ser possível ceder área para espaços verdes e equipamento de uso público suficiente, sendo que a compensação, em numerário ou em espécie, onera consideravelmente a operação urbanística pretendida, situação que não se verifica na UE2.

Verificando-se que, dessa forma, foi assegurada a justa repartição de encargos e benefícios por ambos os proprietários, considerou-se possível delimitar duas UE, o que permitirá uma intervenção diferida, e sem necessidade de requerimento conjunto do licenciamento das operações urbanísticas possíveis, na UOPG.

4. OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

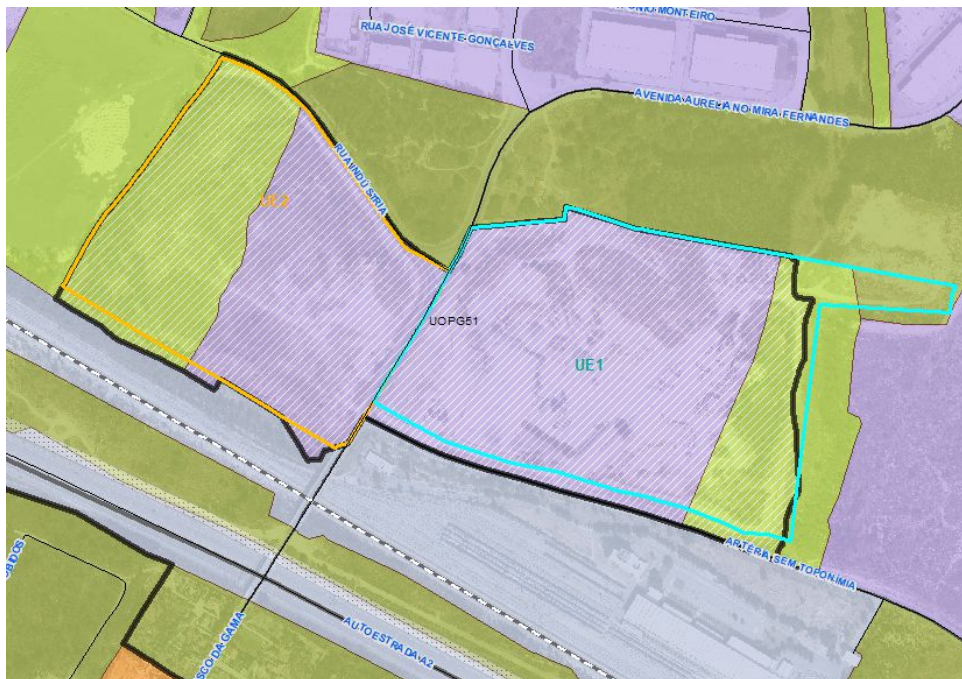
A delimitação de uma ou mais Unidades de Execução, como instrumento de execução do PDM, justifica-se pela necessidade de reconversão das áreas de pedreira de areeiro e de concretizar a sua integração na envolvente, com a criação de áreas afetas a atividade económica, abrangendo duas áreas suficientemente vastas para se constituírem como perímetros independentes e com características de unidade e autonomia urbanísticas onde será possível estabelecer, através de uma solução urbanística conjunta, uma adequada articulação física e funcional não só com o espaço consolidado preexistente e a sua envolvente, como também a articulação com os espaços verdes EV.

Pretende-se estruturar um conjunto de parcelas de dimensões significativas, classificadas, na sua maioria como Espaços de Atividades Económicas de Nível 2 - urbanizáveis (EAE2) que se encontram presentemente expectantes.

Através desta proposta de delimitação de duas Unidades de Execução e da elaboração dos respetivos termos de referência, estabelece-se uma solução urbanística de conjunto, definindo as áreas privadas e as áreas destinadas a espaços públicos (incluindo arruamentos e espaços verdes e equipamento de utilização coletiva), as implantações e a distribuição volumétrica das novas construções. Com a presente proposta pretende-se reforçar a atratividade geral da zona enquanto espaço de atividades económicas.

5. ENQUADRAMENTO NO PDM

5.1 - Ordenamento do território



De acordo com PDMS a área proposta para a Delimitação de Unidades de Execução encontra-se abrangida pela UOPG 51 – Brejos de Palmeira, com aproximadamente 24,2 ha, que se caracteriza pela necessidade de rematar uma frente urbana e de concretizar a sua integração na envolvente, com a criação de áreas predominantemente afetas a atividade económica, aplicando-se as regras gerais estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as classes e categorias de solo previstas nas respetivas áreas de intervenção, bem como os parâmetros de dimensionamento gerais das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a infraestruturas viárias e estacionamento, de acordo com o Anexo I do RPDMS.

Na ausência de Plano de Pormenor, as referidas UOPG poderão ser executadas através da delimitação de uma ou várias Unidades de Execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento, devendo ser adotado o sistema de execução de cooperação.

Nas áreas propostas a Delimitação de Unidades de Execução encontram-se atualmente em vigor as seguintes classificações:

UE1 - Nascente:

- Solo Urbanizável – Espaços de Atividade Económica – Indústria e Logística (EAE 2) – 101.083 m²
- Solo Urbanizável – Espaços verdes (EV) – 21.103 m²
- Solo Urbanizado – Espaços verdes (EV) – 5.647 m²
- Solo Rural – Espaços Agrícolas e Florestais (EAF) – 4.098 m²

totalizando uma área considerada de propriedade da KWADRUM SA de 131.931 m², conforme referido no ponto **2.3 - Situação Cadastral**.

UE2 - Ponte:

- Solo Urbanizável – Espaços de Atividade Económica – Indústria e Logística (EAE 2) – 55.171,50 m²

- Solo Urbanizável – Espaços verdes (EV) – 45.328,50 m²

totalizando uma área considerada de propriedade de António da Silva Lda. De 100.500 m², conforme referido no ponto **2.3 - Situação Cadastral**.

Espaços de Atividade Económica – Indústria e Logística - EAE 2

São áreas afetas a atividades económicas na vertente de armazenagem e logística e onde são admitidos outros usos de atividades económica, com exceção da indústria transformadora pesada, de acordo com o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 46.º do RPDMS.

De acordo com o n.º 2 do artigo 48º do mesmo regulamento, a expansão destas áreas depende do cumprimento de alguns parâmetros como:

- a) criação de uma faixa mínima arborizada de 12,5m no perímetro do terreno afeto ao loteamento ou empreendimento, sempre que a configuração da parcela o permita;
- b) altura máxima da edificação de 13 metros, desde que, nos afastamentos e recuo, seja respeitada a proporção de 7 metros de afastamento para 11 metros de altura;
- c) Afastamento das construções aos limites do lote – 7 metros;
- d) Índice volumétrico – 3 m³/ m², com exceção de instalações especiais quando justificado tecnicamente;
- e) Área mínima permeável – 25 %.

De acordo com o n.º 3 do mesmo artigo, as situações referidas no número anterior e que representem polos geradores/attractores de tráfego devem ser precedidas de plano de mobilidade de empresas, nos termos legalmente previstos.

Espaços verdes – EV

A categoria de Espaços Verdes (EV) integra 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.

De acordo com o artigo 53º do RPDMS a ocupação dos EV apenas poderá ocorrer com equipamentos públicos e estruturas de interesse municipal, de apoio às atividades referidas no paragrafo anterior, e cujo interesse municipal tenha sido declarado pela Câmara Municipal, respeitando sempre um índice máximo de impermeabilização de 0,20.

Verifica-se não existir especificidades entre a definição de ocupação do solo urbanizável de categoria EV relativamente ao qualificado como urbano pelo que a área de terreno em questão passará a ser considerada como um todo, com 26.750 m².

Considera-se que a área integrada em solo rural (4.098 m²) não possui características, em termos de dimensão e de acessibilidade à via pública, que permita considerá-la de forma indissociada da área de solo EV com que confina, a ponte. Como tal a aptidão dessa área será, unicamente, para unificação com a parcela de solo EV em questão e criação de áreas de recreio e lazer para usufruto pela população.

5.2 - Condicionantes e Condicionalismos

As condicionantes ao uso do solo determinadas na **planta de ordenamento (PO4 – Suscetibilidade a perigos naturais, mistos e tecnológicos)** do PDMS define para área de intervenção:

- área de **suscetibilidade sísmica elevada**, na totalidade da área da UOPG, que adquire especial importância considerando-se o aterro das pedreiras efetuado, sem a devida supervisão de entidades reguladoras desse tipo de atividades económicas, existindo fortíssima propensão a fenómenos de liquefacção do solo, em situações de sismo;
- áreas **suscetíveis a movimento de massas em vertente**, distribuída pela totalidade da área da UOPG e principalmente derivada da exploração geológica, entretanto alterada em termos de fisiologia mas sem que tenham sido comprovadamente ultrapassadas as situações de fraca resistência do solo e falta de aptidão para a edificação dela derivada;
- áreas **suscetíveis à degradação e contaminação de solos** (moderada), apenas presente na área de solo EV da UE2;
- áreas **suscetíveis à degradação e contaminação de águas superficiais** (elevada);
- áreas **suscetíveis à degradação e contaminação de aquífero** (moderada), distribuída pela totalidade da UOPG;

A suscetibilidade a contaminação de solos e de águas superficiais, presente na UE2 e comprovadamente derivada de deposição de hidrocarbonetos, obriga à **elaboração de estudos de prospeção de análises químicas adequadas para determinação das concentrações das substâncias presentes nos solos e na água e, em caso de situação de risco comprovado, elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos** que deverá anteceder qualquer intervenção urbanística (nº 3 e 4 do artigo 19º do regulamento do PDMS).

A aplicação do disposto no nº 4 do artigo 19º acima referido, para as situações de suscetibilidade moderada (contaminação de solo e aquífero) justifica que as referidas análises sejam alargadas à UE1, caso não possa ser comprovada a aprovação do PARP elaborado, por parte da DRELVT.

A **planta de condicionantes** do PDMS, define para a área de intervenção:

- áreas de **Reserva Ecológica Nacional (REN)**: áreas de risco de erosão hídrica (AREH), áreas de instabilidade de vertentes (AIV), áreas de máxima infiltração (AMI), apenas nas área de solo EV e rural EAF da UE1;
- áreas de REN: Linhas de água e respetivas margens, presentes junto aos limites nascente da UE1 e poente da UE2;
- áreas inferiores à **servidão aérea do aeroporto do Montijo**, que se verifica apenas a partir da cota 164,03 de altura. A área inferior à servidão está presente na UE1, mas não afetará as operações urbanísticas preconizadas, que não poderão ultrapassar a altura total de edificação de 13 m e, mesmo admitindo-se alturas superiores, no caso das centrais de betão e betuminoso, nunca será atingida a referida servidão;
- **Pedreira licenciada**, já referidas no ponto **2.2 – Antecedentes**, cujos licenciamentos se verificou estarem caducados obrigando, por não estar comprovada a supervisão das ações de aterro e recuperação paisagística pelas entidades de tutela, à consulta da DGEG e da DRELVT, prévia ao licenciamento de qualquer operação urbanística em ambas as UE;
- Atravessamento de um traçado de **gasoduto de 2º escalão**, presente em ambas as UE e que obriga à consulta à entidade responsável pela servidão de passagem estabelecida, previamente ao licenciamento de qualquer operação urbanística.

A execução de ambas as UE prevê, conforme indicado nos pontos **9. Estimativa e 10. Calendarização** a elaboração de **Estudo prévio de conjunto, hidrogeológico e geotécnico de detalhe onde sejam comprovadas as condições de segurança estrutural do parque a edificar**, bem como relativa a toda a área de intervenção.

ressalva-se, tal como referido anteriormente, que a área de intervenção em causa foi uma exploração de areias, com área parcialmente recuperada, coexistindo áreas por recuperar, cujo o Plano Ambiental e de Recuperação Paisagística (PARP) não teve aprovação das entidades competentes.

Importa referir que o anterior PARP previa como uso futuro espaços de utilização agrícola e florestal, ou seja, a eventual comprovação de que chegou a ser aprovado pelas entidades competentes (caso venha a ser apresentada) não será suficiente para viabilizar a utilização do solo prevista no PDMS.

Nestes termos a execução de ambas as UE deveria prever a elaboração de PARP, devidamente atualizado à ocupação prevista no presente Estudo e aprovado pelas entidades competentes (DGEG e CCDRLVT), no qual deveria ser integrado o estudo prévio de conjunto hidrogeológico e geotécnico de detalhe, por forma a viabilizar o novo uso após recuperação paisagística.

No âmbito da elaboração e aprovação do PARP a proposta de intervenção deveria garantir a compatibilidade dos usos de acordo o disposto no Regime Jurídico da REN, Lei da Água e no Regime Jurídico do Domínio Hídrico, garantindo a sua preservação em espaço verde, cumprindo com o disposto no n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento Urbanístico do Município do Seixal (RUMS), elaborando igualmente um Estudo Hidráulico e Hidrológico (EHH) elemento que deverá servir de base à definição de medidas de requalificação do leito, de contenção e laminagem de caudais, dimensionamento de passagens hidráulicas, caso sejam necessária e ser devidamente integradas no PARP.

A elaboração do Estudo Hidrológico em questão, esteja ou não integrado em novo PARP, está prevista nos pontos **9. Estimativa e 10. Calendarização**.

6. DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

A delimitação de uma UE consiste na fixação em planta cadastral dos limites da área de intervenção, com identificação dos prédios abrangidos, a sujeitar a intervenção urbanística, nos termos do n.º 1 do artigo 148.º do RJIGT, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, integrando áreas a afetar a espaços público, infraestruturas ou equipamentos.

Tendo em conta o presente contexto urbanístico e ambiental, e em particular a classificação do solo definida pelo PDM, propõe-se a delimitação de duas unidades de execução, a cada uma correspondendo uma operação urbanística:

UE1 Nascente – com 136.360 m² – incluindo a totalidades dos prédios numerados de 1 a 4 e identificados na planta cadastral e área de domínio público, correspondente à rua Aureliano Mira Fernandes mas excetuando-se a área que foi expropriada pela REFER;

UE2 Poente – com 100.5000 m² – incluindo a totalidades dos prédios numerados de 5 e 6 e identificados na planta cadastral e área de domínio público, correspondente à rua Aureliano Mira Fernandes mas excetuando-se a área que foi expropriada pela REFER.

Em ambas as UE admite-se que a execução seja concretizada através de operação de loteamento ou de operação de edificação de impacte semelhante a loteamento.

O conjunto das duas UE corresponde, aproximadamente, à UOPG51 e envolvem em cada uma delas um único proprietário. Não existindo mecanismos de perequação não se justifica a menção do sistema de execução referido nos Termos de Referência da UOPG. Justifica-se, no entanto, definir a necessidade de celebração de **Contrato de Urbanização**, definindo os direitos e obrigações dos participantes na unidade de execução, entre o município, os proprietários e os promotores da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano, adotando-se a norma prevista para a modalidade referida nos ditos TR (cooperação, ou seja, o artigo 150º do RJIGT).

Optou-se por não conformar a delimitação das UE à da UOPG por se ter constatado que a delimitação das parcelas que constituem a propriedade a intervir não se conforma com a mesma (ver ponto 2.3 - **Situação Cadastral**).

Por se tratar de parcelas a nascente e poente de uma via do domínio público municipal (avenida Aureliano Mira Fernandes) optou-se por integrar a área da referida via, fronteira a cada uma das UE e até ao respetivo eixo de via, nas ditas UE.

Edificabilidade

No seguinte quadro apresenta-se a edificabilidade calculada com na base na classificação do solo do PDM do Seixal.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
INSTRUMENTO DE GESTÃO	Plano Diretor Municipal – UOPG nº 51 – Brejos da Palmeira	
	DEFINIDO EM P.D.M.	proposto
UE1		
Área do prédio nº 3083 de P. Pires (38 O P. Pires) (m2)		48 041,14
Área do prédio nº 3073 de P. Pires (18 I P. Pires) (m2)		14 036,00
Área do prédio nº 480 de P. Pires (27 I P. Pires) (m2)		10 600,00
Área do prédio nº 3050 de P. Pires (28 I P. Pires) (m2)		59 647,00
Área total da propriedade (m2)		132 324,14
área da propriedade final (considerando expropriação REFER por registar) (m2)		131 931,00
área a intervir fora da propriedade (m2)		4 429,00
área da UE1 (m2)		136 360,00
Área da parcela em Solo Urbano – Espaços Verdes (EV) (m2)		26 750,00
Área da parcela em Solo Rural – Espaços Agrícolas e Florestais (EAF) (m2)		4 098,00
Área da parcela em Solo Urbano, Urbanizável – Espaços de Atividade Económica (EAE2) (m2)		101 083,00
Índice volumétrico (alínea d) do nº 2 do artº 48º do regulamento do PDMS) (m3/m2)	3,00	
Índice de edificabilidade (alínea a) do nº 2 do artº 47º do regulamento do PDMS) (m2/m2)	0,50	
Sp e Abc total (m2)	50 541,50	
Volume total (m3)	303 249,00	
Altura da Edificação	13	
Usos	atividade económica – indústria logística	
UE2		
Área do prédio nº 482 de P. Pires (37 O P. Pires) (m2)		20 842,00
Área do prédio nº 1312 de P. Pires (7 H P. Pires) (m2)		83 562,00
Área total da propriedade (m2)		104 404,00
área da propriedade final (considerando expropriação REFER por registar) (m2)		100 500,00
área a intervir fora da propriedade (m2)		2 009,00
área da UE2 (m2)		102 509,00
Área da parcela em Solo Urbano – Espaços Verdes (EV) (m2)		45 328,50
Área da parcela em Solo Urbano, Urbanizável – Espaços de Atividade Económica (EAE2) (m2)		55 171,50
Índice volumétrico (alínea d) do nº 2 do artº 48º do regulamento do PDMS) (m3/m2)	3,00	0,00
Índice de edificabilidade (alínea a) do nº 2 do artº 47º do regulamento do PDMS) (m2/m2)	0,50	
Sp e Abc total (m2)	27 585,75	
Volume total (m3)	165 514,50	
Altura da Edificação armazenagem/indústria (m)	13	
Usos	atividade económica – indústria logística	

Cedências para Espaços de Utilização Coletiva

De acordo com os parâmetros urbanísticos do Plano Diretor Municipal do Seixal, para a capacidade edificatória calculada conforme ponto anterior, e de acordo com o estudo de conjunto / projeto urbano apresentado são devidas as seguintes cedências.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS				
INSTRUMENTO DE GESTÃO		Plano Diretor Municipal – UOPG nº 51 – Brejos da Palmeira		
	DEFINIDO EM P.D.M.	proposto	valores para correção ou observações	
UE1				
Área de terreno para Equipamento de uso público (indústria) (m2)	14 440,43			
área disponível para equipamento dentro da parcela (m2)		2 654,00		
área de cedência para equipamento em falta (m2)	11 786,43		não cumpre considerando-se a capacidade máxima na parcela. Deverá compensar o município, em numerário ou espécie o que corresponde a custo acrescido, a considerar.	
Área de terreno para Espaços Verdes (indústria) (m2)	36 101,07			
área disponível para cedência EV dentro da parcela (m2)		26 350,00		
área de cedência para espaços verdes em falta (m2)	9 751,07			
UE2				
Área de terreno para Equipamento de uso público (indústria) (m2)	7 881,64			Cumpr. É possível aplicar o referido no nº 2 do artigo 77º do regulamento do PDMS (" Em função das necessidades criadas pela operação urbanística em concreto, um dos parâmetros referidos no número anterior poderá ser reduzido até ao limite mínimo previsto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, desde que o outro parâmetro aumente na proporção da referida redução.")
Área de terreno para Equipamento de uso público Portaria 216B/2008 (m2)	2 758,58			
área disponível para equipamento dentro da parcela (m2)		6 080,00		
área de cedência para equipamento em falta (m2)	-3 321,43			
Área de terreno para Espaços Verdes (indústria) (m2)	19 704,11			
área disponível para cedência EV dentro da parcela (m2)		25 213,00		
Área de terreno para Espaços Verdes final (m2)	24 827,18			
área de cedência para espaços verdes em falta (m2)	-385,83			

Conforme já foi referido no ponto **3.FUNDAMENTAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO** constata-se que o proprietário da propriedade integrada na UE1 terá custos acrescidos de execução do território em questão, fundamento porque a maior edificabilidade possível nessa propriedade não obrigou à delimitação de uma única UE para a UOPG e ao desenvolvimento de mecanismos de perequação, nos termos do disposto nos artigos 176º a 183º do RJIGT.

Foi avaliado nos termos do disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal (RCMS – com a redação prevista no Regulamento n.º 314/2017, publicado no DR de 2.ª série n.º 112 de 9 de junho de 2017 e retificado na Declaração de Retificação n.º 72/2020 de 23 de janeiro) o montante da compensação por estar em falta a cedência de uma área de 11.786,43 m2 para equipamento e de 9.751,07 m2 para espaços verdes de uso público.

Foi igualmente determinado o valor da parcela de terreno integrada em solo rural EAF, com 4098 m², de modo a que possa ser contabilizada para efeitos de compensação em espécie, considerando-se conveniente a sua cedência, em conjunto com a restante área integrada em solo EV, para a execução de uma área de recreio e lazer, na envolvente da linha de água que delimita e atravessa a área nascente da UE1.

7. ESTUDO DE CONJUNTO

A planta de síntese do estudo de conjunto apresenta um projeto urbano com definição de espaços privados e espaços a ceder ao domínio público, polígonos de implantação, altura das edificações e definição dos arruamentos e bolsas de estacionamento.

Na elaboração deste modelo de ocupação teve-se em consideração, pela sua dimensão e localização, não só a articulação com a malha urbana e a ligação à estrutura viária existente com integração do estacionamento público de forma preparar a expansão e instalação de novas áreas de atividades económicas, aquando da reconversão das pedreiras de areeiro, como também a localização das áreas de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal de modo a promover a quer a integração com a malha urbana existente, quer , nos extremos opostos da área de intervenção, com o espaço urbano, como parte integrante da estrutura ecológica municipal.

8. REPARTIÇÃO DE ENCARGOS E BENEFÍCIOS

A delimitação das UEs implica a justa repartição de benefícios e encargos entre os prédios abrangidos de acordo com os critérios estabelecidos pelo PDM e pelos presentes termos de referência, vinculando os processos de gestão fundiária e de urbanização à contratualização e programação das operações urbanísticas através da associação e concertação entre proprietários, ficando estes obrigados a prestar a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal, nos termos dos n.º1 e n.º 2 do artigo 148º do RJIGT.

Os direitos e obrigações das partes serão definidos em Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os proprietários envolvidos, nos termos dos do artigo 149º do RJIGT, onde será assegurada justa repartição dos benefícios e encargos, tendo nomeadamente em consideração os mecanismos de perequação estabelecidos RJIGT.

Existindo um único proprietário em cada uma Unidades de Execução proposta a delimitação, para efeitos de perequação, dispensa-se o cálculo da redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do referido instrumento de execução.

9. ESTIMATIVA DE CUSTOS

Apesar da elaboração do Estudo de Conjunto ter transitado para a iniciativa municipal foram utilizados os valores expostos na tabela integrada na Memória Descritiva anexa ao pedido de delimitação, apresentado em 25-2-2022.

Como tal transcreve-se o referido no dito documento:

Para a estimativa de custos foram consultadas empresas de especialidades para o cálculo estimado de custos de estudos e projetos, levantamentos e obra, consultoria, arquitetura e especialidades (engenharia)

Os custos estão divididos em custos de obras de urbanização, estudos e projetos, obra e taxas e licenças. Nesta rubrica só se consideraram as taxas e licenças municipais de urbanismo.

Ao custo estimado acrescenta-se, relativamente à UE1, os valores de compensação por falta de cedência de terreno para equipamento e espaços verdes que constam na informação da DGPM (“o valor total a compensar é de **2.958.217,86€** (Dois milhões novecentos e cinquenta e oito mil duzentos e dezassete euros e oitenta e seis cêntimos)”) ao qual poderá ser deduzido o valor do terreno a ceder para compensação em espécie, que consta, igualmente, na dita informação (“**46.850,00 €**(Quarenta e seis mil oitocentos e cinquenta euros)”.

Deverá, portanto, ser acrescido, ao valor previsto para a UE1 (1.215.218,17€) o resultado da operação acima referida, ou seja $1.215.218,17 + 2.958.217,86 - 46.850 = 4.126.586,03 €$ (quatro milhões, cento e vinte e seis mil, quinhentos e oitenta e seis euros e 3 cêntimos.

U.E. 1 - Nascente		1 215 218,17 €
Estudos e Projetos		120 000,00 €
Estudo de Mobilidade		
Estudo de ruído		
Estudo geológico e geotécnico		120 000,00 €
Estudo hidráulico e hidrológico		
Projeto de arquitetura		
Obras de Urbanização		982 810,00 €
Arruamentos e infraestruturas		982 810,00 €
Execução dos espaços verdes de utilização coletiva a ceder		
Taxas e licenças		112 408,17 €
U.E. 2 - Poente		1 336 048,68 €
Estudos e Projetos		181 500,00 €
Estudo de Mobilidade		8 000,00 €
Estudo de ruído		3 500,00 €
Estudo geológico e geotécnico		20 000,00 €
Estudo hidráulico e hidrológico		
Projeto de arquitetura		150 000,00 €
Obras de Urbanização		1 096 907,50 €
Arruamentos e infraestruturas		1 096 907,50 €
Execução dos espaços verdes de utilização coletiva a ceder		
Taxas e licenças		57 641,18 €

O exposto no quadro que integrava a MD foi alterado apenas no que diz respeito à especificidade da operação urbanística que permitirá a execução das UE.

Os valores referidos poderão ser revistos, na fase de discussão pública subsequente, mediante apresentação de proposta fundamentada, referindo-se que os mesmos serão considerados, tal como a Calendarização a que diz respeito o ponto 10., para efeitos de celebração de Contrato de Urbanização.

10. CALENDARIZAÇÃO

Apresenta-se no quadro seguinte a calendarização para as duas unidades de execução propostas, com operações urbanísticas que poderão, ou não, ser distintas (loteamento ou edificação de impacte semelhante a loteamento):

	2022	2023	2024	2025	2026
U.E. 1 - Nascente					
Estudos e Projetos					
Estudo de Mobilidade					
Estudo de ruído					
Estudo geológico e geotécnico					
Estudo hidráulico e hidrológico					
Projeto de arquitetura					
Obras de Urbanização					
Arruamentos e infraestruturas					
Execução dos espaços verdes de utilização coletiva a ceder					
Obras de Edificação					
Arruamentos e infraestruturas					
Edifício A					
Edifício B					
Edifício C					
Edifício D					
Edifício E					
U.E. 2 - Poente					
Estudos e Projetos					
Estudo de Mobilidade					
Estudo de ruído					
Estudo geológico e geotécnico					
Estudo hidráulico e hidrológico					
Projeto de arquitetura					
Obras de Urbanização					
Arruamentos e infraestruturas					
Execução dos espaços verdes de utilização coletiva a ceder					