

IMORRIBATEJANA GESTÃO IMOBILIÁRIA E AGRÍCOLA SA

UOPG 8 – Quinta da Aniza
DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO

MEMÓRIA DESCRITIVA

ÍNDICE

1. Introdução
 2. Localização
 3. Enquadramento no PDMS
 - 3.1 Extratos do PDMS
 4. Cadastro
 5. Estudo Urbanístico
 - 5.1 Estudo de Descontaminação
 - 5.2 Proposta de Unidades de Execução
 - 5.3 Orientação sobre a ocupação do solo nas Unidades de Execução
 - 5.3.1. Cedências
 - 5.4 Infraestruturas previstas para a UOPG 8 - Quinta da Aniza
 - Estimativa de Custos
 - 5.4.1. Estudo de Descontaminação
 - 5.4.2. Infraestruturas Gerais
 - 5.5. Infraestruturas previstas para a UOPG 8 - Quinta da Aniza
- Prazos e faseamento de Execução - Calendarização

ÍNDICE DE FIGURAS:

- FIG.1. Localização
- FIG.2. Levantamento Topográfico
- FIG.3. Extrato da Planta de Ordenamento - classificação e qualificação dos solos
- FIG.3.1 Extrato da Planta de Condicionantes
- FIG. 3.2 Extrato do Zonamento Acústico
- FIG. 3.3 Extrato da Cartografia de suscetibilidade a perigos naturais
- FIG.4. Cadastro Rústico
- FIG.5. Áreas a considerar no Ponto 4
- FIG.6. Uso do solo na UOPG 8 – Quinta da Aniza
- FIG.7. Planta Síntese do Estudo Urbanístico
- FIG.8. Estudo da rede viária

ÍNDICE DE QUADROS:

QUADRO 1. Quadro Síntese

QUADRO 2. UE.1 Quinta da Aniza Poente (Habitação a custos controlados)

QUADRO 3. UE.1 Quinta da Aniza Poente (Complexo desportivo)

QUADRO 4. Quadro Síntese UE.1 - Quinta da Aniza Poente

QUADRO 5. Quadro Síntese UE.2 - Quinta da Aniza Nascente

1 Introdução

O presente Estudo Urbanístico para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 8 – Quinta da Aniza), prevista no Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS), surge da intenção de delimitar duas Unidades de Execução (UE) desta UOPG, propriedade em exclusivo da Imorribatejana Gestão Imobiliária e Agrícola S.A. (código de certidão permanente 5013-2805-0866), propondo uma visão global da área de intervenção, dando seguimento ao previsto no nº 3 do artº 42º do Regulamento do Plano Diretor do Municipal do Seixal (RPDMS), onde é definido que as UOPG's podem ser concretizadas através de delimitação de UE.

Na visão global pretende-se o desenvolvimento de uma estrutura coerente para toda a área de intervenção, potenciando uma relação harmoniosa com a envolvente, fixando internamente uma lógica de desenho urbano, mantendo as condicionantes já estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal designadamente descritas no Anexo I do RPDMS - “ Parâmetros urbanísticos a adotar nas UOPGs e Unidades de Execução (TR) nos pontos 1 a 8 para a UOPG 8 - Quinta da Aniza do RPDMS.

É fundamental, após a salvaguarda das condicionantes do terreno, fixar o estabelecimento de princípios orientadores do desenho urbano para a área de intervenção, principalmente no que respeita a rede viária, áreas de implantação e edificação, áreas resultantes da aplicabilidade dos parâmetros de cedência para espaços verdes e espaços de equipamento de utilização coletiva, e estacionamento publico, entre outros, permitindo assegurar que as várias operações urbanísticas, que venham a ocorrer, se desenvolvam de modo integrado.

O presente estudo, abrange parte da área de um único prédio do mesmo proprietário, não havendo necessidade a cooperação e ou incorporação de intervenientes além do proponente.

Igualmente, para a intervenção prevista, não se verifica utilização de áreas de Domínio Público Municipal.

2. Localização

Conforme descrito na Conservatória do Registo Predial de Corroios, a localização denomina-se por “Charqueirão e Sesmarias”, Vale Milhaços, Corroios, freguesia de Amora, com a área total de 459 298 m² (45,9 ha), inscrito na Matriz com o N^o 689 Secção N^o NA – AN1. Confina a Norte e Poente com Carlos Júlio Steglieh e Charqueirão, Sul com A33 e Nascente com Fernando de Sousa.

Está inserida neste prédio, a área correspondente à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 8 – Quinta da Aniza, tal como definida em PDMS. (203 515,78 m² – Espaço Residencial e 54.333,80 m² em Espaço Verde, totalizando 257 848,80 m²)



- DELIMITAÇÃO DA TOTALIDADE DA PARCELA
Código da Certidão Permanente PP-2394-84088-15005-007021
- DELIMITAÇÃO DA UOPG8-QUINTA DA ANIZA

FIG.1 LOCALIZAÇÃO



----- DELIMITAÇÃO DA UOPG8-QUINTA DA ANIZA

FIG.2 LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

3. Enquadramento no PDMS



Como já mencionado neste documento, a área em estudo corresponde à área descrita no ponto anterior, UOPG 8 – Quinta da Aniza, tal como delimitada no Plano Diretor Municipal do Seixal, publicado em Diário da República n.º 44, 2.ª série, pelo Aviso n.º 2388/2015, de 4 de março de 2015, com as correções previstas no Aviso n.º 9183/2018, aprovadas e publicadas no Diário da República, 2.ª série —N.º 128 — 5 de

julho e no Aviso nº 12219/2021 de aprovadas e publicadas no Diário da República, 2.ª série — N.º 125 — 30 de junho.

Estão definidos no PDMS os objetivos para a esta UOPG, sendo uma área com um uso de solo classificado como Solo Urbano, Urbanizável – Espaço Residencial (ER) com a categoria específica como espaços residenciais (ER1) em que a altura máxima da edificação 19 m e Solo Urbano, Urbanizável - Espaços Verdes (EV). São aplicáveis as normas estabelecidas no Regulamento do Plano Diretor Municipal do Seixal (RPDMS), para as classes e categorias de solo previstas na área de intervenção, bem como todos os parâmetros de dimensionamento gerais das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas viárias e estacionamento.

3.1. Extratos do PDMS

Na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal do Seixal (PDMS), a classificação e qualificação do solo para as áreas já identificadas anteriormente na parcela em causa, são:

- Área da UOPG8 - Solo Urbano – Urbanizável - Espaço Residencial (ER 1) 
- Solo Urbano – Urbanizável - Espaço Verde (EV) 

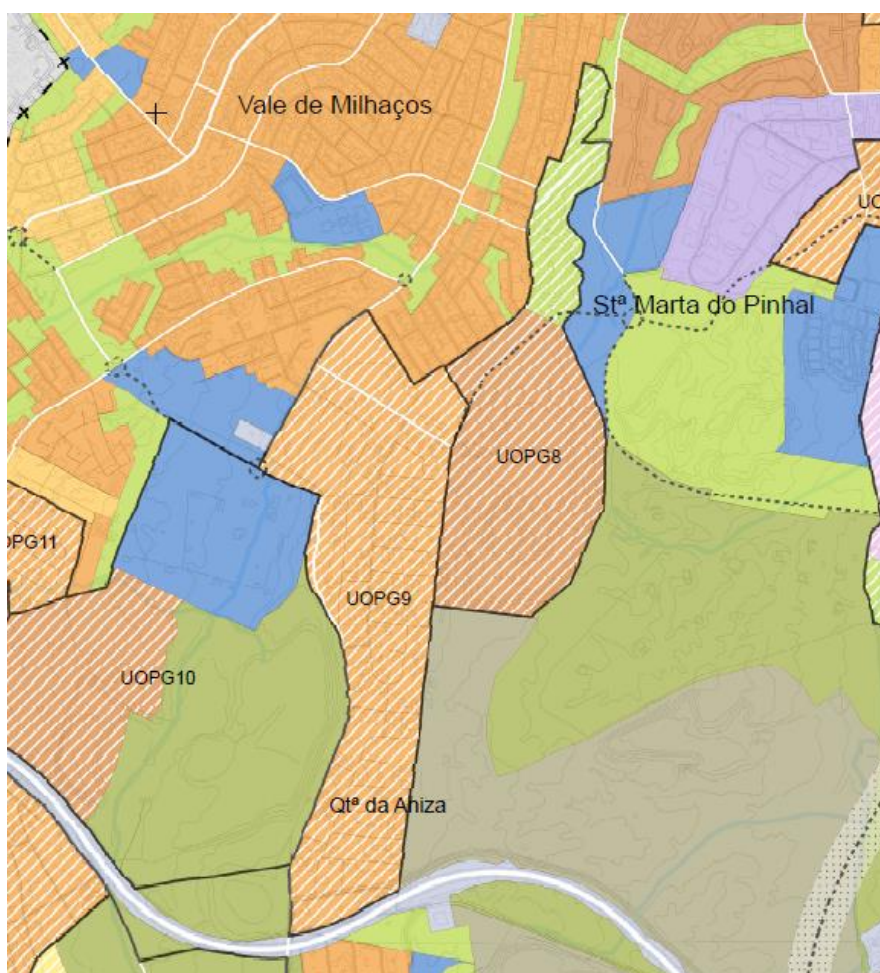
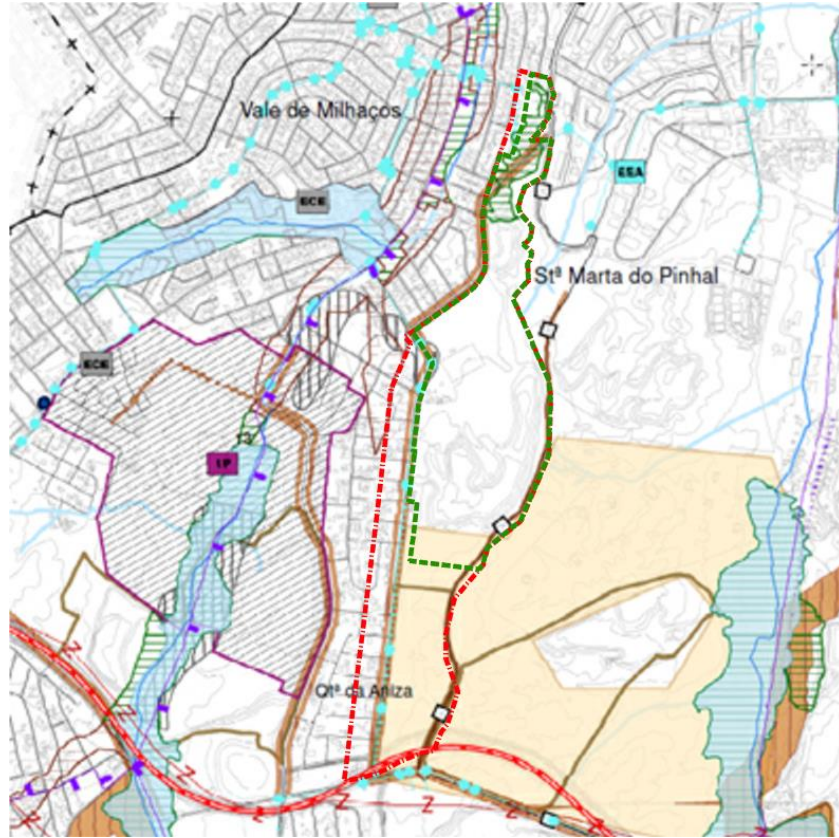


FIG. 3 Extrato da PLANTA DE ORDENAMENTO - classificação e qualificação dos solos



Legenda --- TOTALIDADE DA PARCELA --- DELIMITAÇÃO DA UOPG8

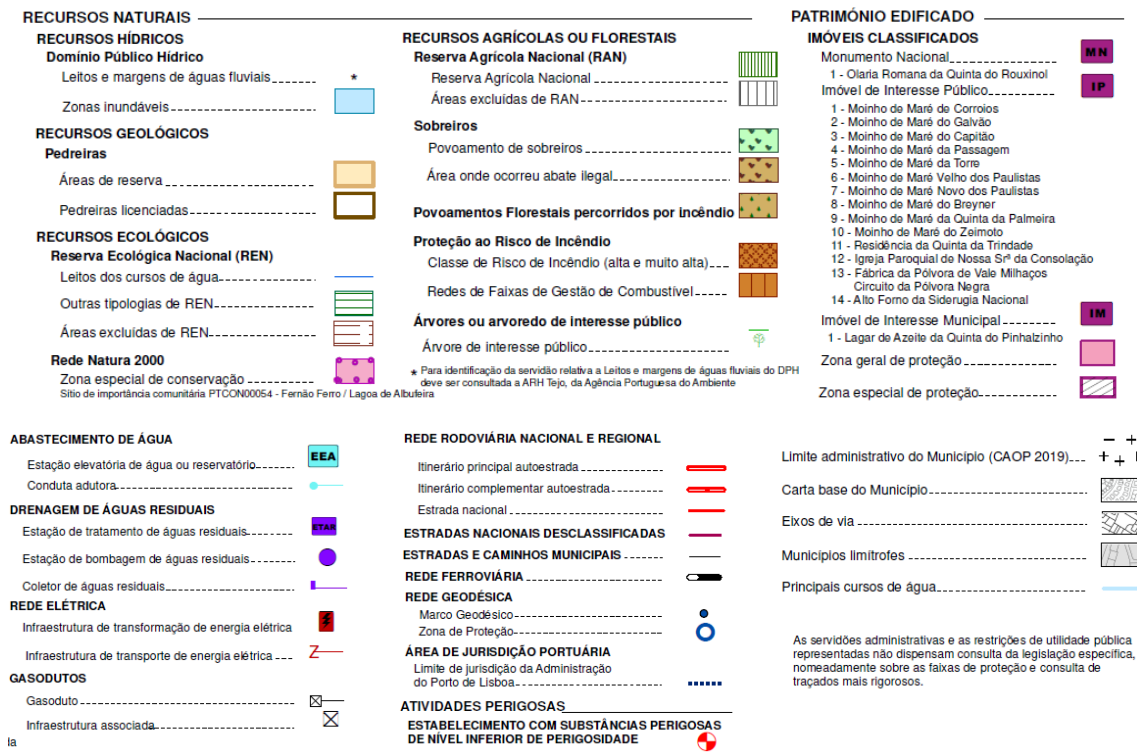
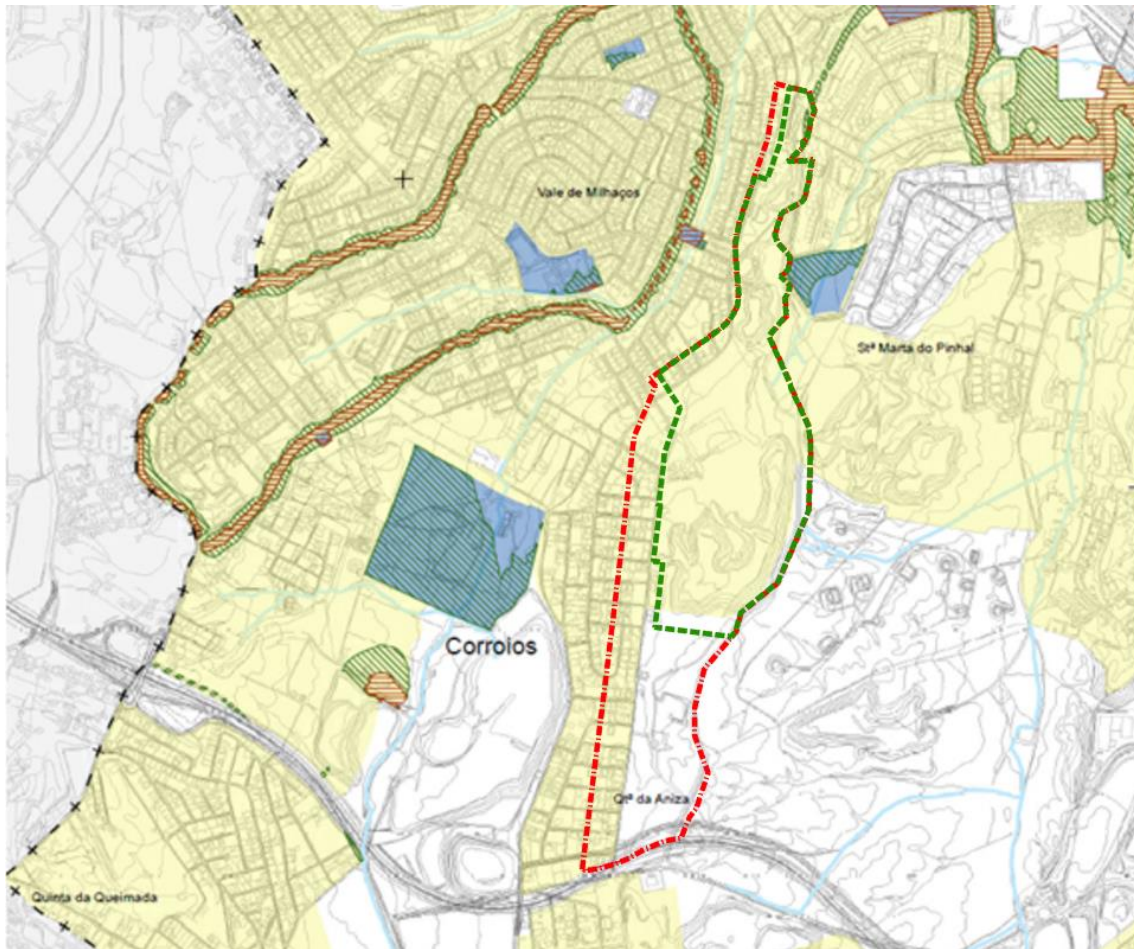


FIG. 3.1 Extrato da PLANTA DE CONDICIONANTES



Legenda

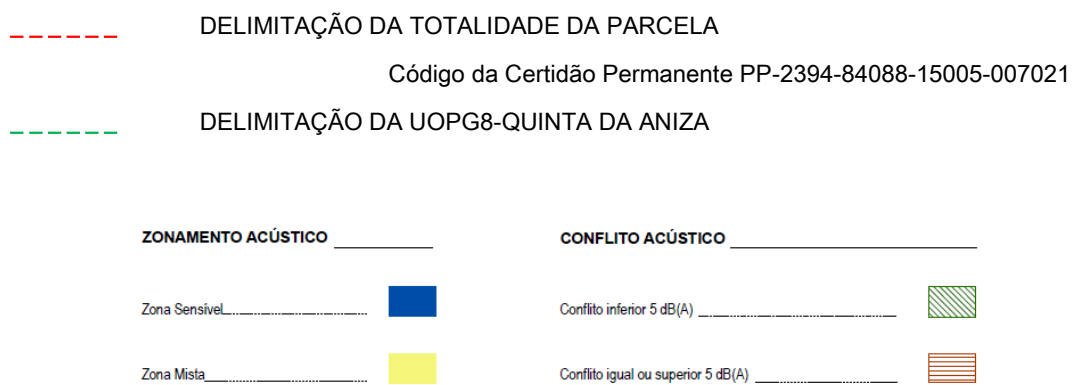
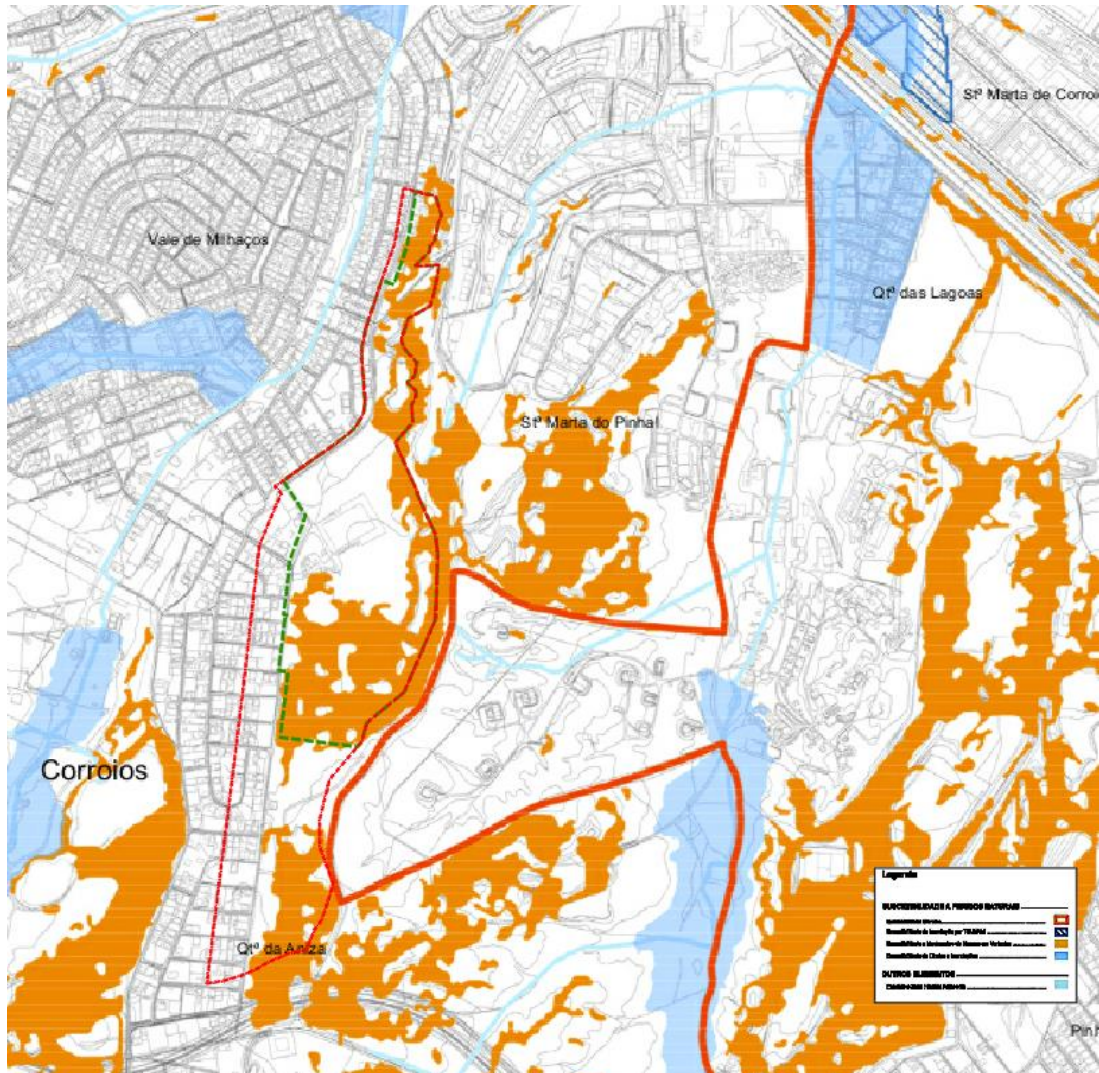


FIG. 3.2 Extrato do ZONAMENTO ACÚSTICO



Legenda

----- TOTALIDADE DA PARCEL

----- UOPG8 Quinta da Aniza

SUSCETIBILIDADE A PERIGOS NATURAIS





- Suscetibilidade Sísmica 
- Suscetibilidade de Inundação por TSUNAMI 
- Suscetibilidade a Movimentos de Massas em Vertentes 
- Suscetibilidade de Cheias e Inundações 

FIG. 3.3 Extrato da CARTOGRAFIA DE SUSCETIBILIDADE A PERIGOS NATURAIS

Para o presente estudo da UOPG 8 proposta, estão ainda definidos os TR descritos no RPDMS, a aplicar e que se transcrevem:

“ 1. A Urbanização da UOPG 8 é admitida após a realização de estudos de prospecção de análises químicas adequadas para determinação das concentrações das substâncias presentes no solo e em caso de situação de risco comprovada, é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos que deverá anteceder qualquer intervenção urbanística.

2. Na área da UOPG 8, ficará assegurada a construção de 24 fogos de habitação a custos controlados através de cedência de lotes de terreno devidamente infraestruturados para o efeito no âmbito da operação urbanística a desenvolver.

3. A altura máxima da edificação a implantar nos lotes referidos será de 13 m, de modo a permitir a distribuição de 8 fogos por construção.

4. A edificabilidade a considerar nesta UOPG resulta da aplicação dos parâmetros definidos para os ER 1, com índice de edificabilidade de 0.50. em face do disposto nos nºs anteriores e seguintes.

5. Nesta UOPG será garantida a execução de um complexo desportivo.

6. Sem prejuízo da cedência referida no nº 2 poder ser considerada para efeitos de compensação, os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamento de utilização coletiva, bem como as infraestruturas viárias e de estacionamento são os parâmetros gerais definidos pelo regulamento do PDMS.

7. Dada a continuidade desta UOPG a espaços afetos à exploração de recursos geológicos, a definição do desenho urbano terá de assegurar uma faixa de verde de enquadramento com uma largura mínima de 50,m.

8. Para a área de enquadramento prevista no nº anterior terá de se desenvolvido projeto de enquadramento paisagístico com o objetivo de planear e aplicar medidas tendentes à redução de eventuais conflitos.”

A área de Espaço Verde, conforme RPDMS, integra área com função de equilíbrio ecológico, de acolhimento a atividade 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.

Na cartografia de suscetibilidade a riscos naturais são identificados para esta área zonas de suscetibilidade a movimentos de massas em vertentes.

Para além das definições para cumprimento dos TR descritos, fica ainda estabelecido o cumprimento de situações, descritas a seguir no ponto 5 desta Memória Descritiva.

4. Cadastro

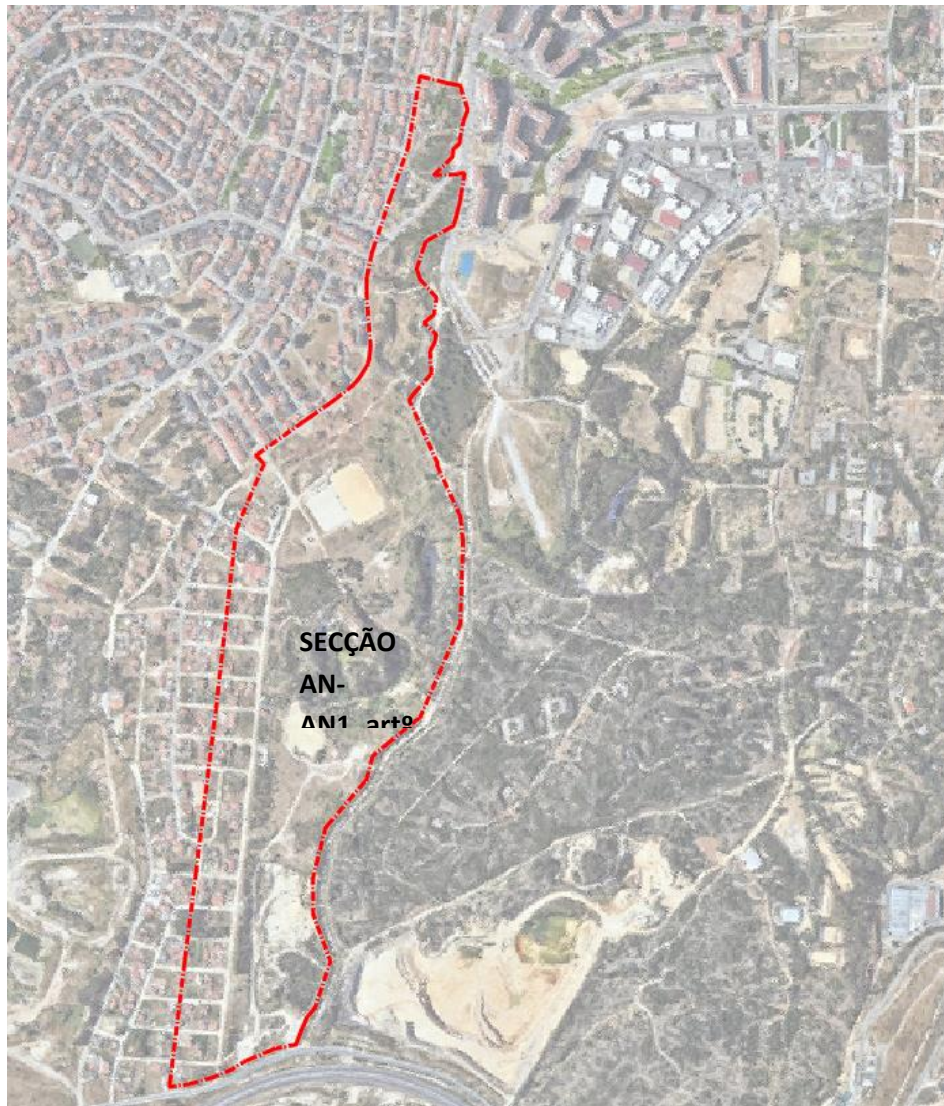
A área em estudo inclui-se num único prédio, Secção NA-AN1 Artigo Matricial Nº 689, com descrição na conservatória conforme anteriormente constante e identificado na planta de delimitação cadastral, com a totalidade de 459 298,00 m².

Resultante do presente estudo, futuramente poderá haver lugar a desanexações e/ou destaques correspondentes às diferentes áreas/classificações do uso do solo ou Unidades de Execução, do prédio anteriormente descrito e do mesmo proprietário designadamente (fig. 7 desta MD):

a) 92 231,00 m² com classificação na Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do uso do solo) do PDM do Seixal de Espaço Afeto à Exploração de Recursos Geológicos;

b) 84 929,00 m² a integrar na área da UOPG 9 - Aniza (Fase 2 e 3) - AUGI C 18 - Aniza II e III;

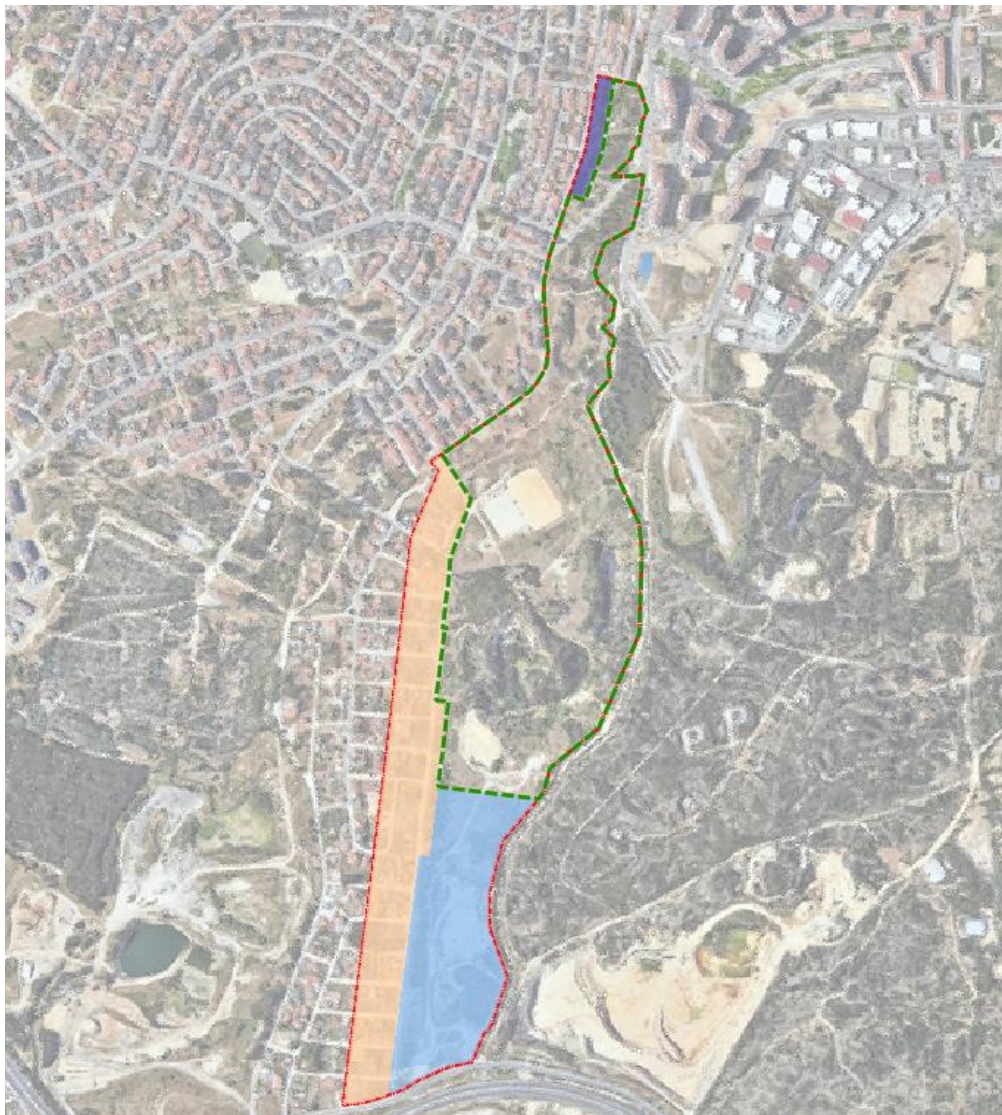
c) 6 463,00 m² para integração de lotes a entregar a proprietários de prédios localizados dentro da área (entre os proprietários conta a Câmara Municipal do Seixal).



Legenda

----- TOTALIDADE DA PARCELA

FIG. 4 CADASTRO RÚSTICO






-  remessa para a alínea a) do Ponto 4
-  remessa para a alínea b) do Ponto 4
-  remessa para a alínea c) do Ponto 4

FIG. 5 ÁREAS A CONSIDERAR NO PONTO 4.

5. Estudo Urbanístico

Numa visão global, pretende-se, conforme referido na introdução deste documento, pensar a área de intervenção como um todo, estabelecendo continuidade com as zonas envolventes fixando uma lógica e um desenho conciliável para o

desenvolvimento das operações urbanísticas indicadas, que garantidamente irá decorrer em momentos diferentes.

A abordagem que se propõe para a organização da área de intervenção estrutura-se com base numa rede viária limítrofe já existente e a ampliar, e de uma nova malha interna composta por rede viária e circulações pedonais e clicáveis e com o devido enquadramento de espaço verde.

Sobre a estrutura viária propõe-se um eixo principal em continuidade do existente e de ligação à rede viária principal existente a Norte - Av. Vieira da Silva, que atravessa a área da UOPG 8 e respeita a indicação do PDMS para a Rede de Infraestruturas e Transportes (Planta de Ordenamento – Mobilidade e Transportes). A restante estrutura viária, interna à proposta é composta por vias dimensionadas em RPDMS como Rede terciária, Rede de distribuição local, vias mistas que preveem circulação viária, percursos clicáveis, pedonais e mistos.

Sobre a malha de circulações pedonais e clicáveis, em conjunto ou quando sobrepostas, com os eixos e arruamentos, constituem a estrutura de organização do espaço proposto na UOPG, nomeadamente as ligações às áreas urbanas adjacentes, à localização de atividades económicas e às áreas destinadas a equipamento e espaços verdes.

Estão interligadas com o sistema previsto no projeto existente da “Rede Clicável do Concelho do Seixal” – Plano de Mobilidade e Transporte do Concelho do Seixal, elaborado pelo Município em 2018, com vista ao reforço da ligação ao transporte público existente.

Embora seja proposta a delimitação de duas Unidades de Execução, UE 8.1 – Quinta da Aniza Poente e UE 8.2 – Quinta da Aniza Nascente, que permitirão o faseamento do processo de desenvolvimento urbanístico, é efetivamente este estudo que dá início ao processo urbanístico e que abrange a totalidade da parcela.

A intenção de lotear a UE 8.2 – Quinta da Aniza Nascente, será precedida de pedido de alteração do loteamento inicial UE 8.1 – Quinta da Aniza Poente, que dará lugar a aditamento ao seu alvará de loteamento.

Afim de fazer parte da proposta, com vista à elaboração de um contrato de urbanização, será anexa a estimativa orçamental para a totalidade das obras de urbanização a executar e respetivos prazos de execução, para a totalidade da UOPG.

Relativamente aos TR constante no RPDMS para a UOPG8 - Quinta da Aniza, ponto 5 “ *Nesta UOPG será garantida a execução de um complexo desportivo*”, a integrar nas áreas de cedências ao Município do Seixal. A sua execução deverá estar calendarizada para a primeira Operação Urbanística e a constar no Contrato de Urbanização a celebrar.

Ainda no âmbito de cedências ao Município do Seixal (MS), e de acordo com os pontos 2 e 3 dos TR da UOPG, fica estabelecida a constituição de lotes de terreno para 24 fogos para habitação a custos controlados, sendo os mesmos cedidos ao MS devidamente infraestruturados para o efeito. Os referidos fogos ficaram assegurados em 3 lotes serão constituídos na primeira Operação Urbanística de Loteamento (UE 8.1 – Quinta da Aniza Poente) ficando identificados no respetivo Quadro Sinóptico / Tabela Síntese com os parâmetros estabelecidos de acordo com o descrito no ponto 3 dos TR, com 8 fogos por construção e altura máxima da edificação 13,00 m .

De acordo com o ponto 4 dos Termos de Referencia (TR) descrito no RPDMS, fica definido como índice de edificabilidade para a UOPG, de 0,50, sendo 19 m a altura máxima da edificação destinadas a habitação coletiva ou outros usos compatíveis com a função dominante.

5.1 Estudo de Descontaminação

Considerando o ponto 1 dos TR da presente UOPG, “*1. A urbanização da UOPG 8 – Quinta da Aniza é admitida após a realização de estudos de prospeção de análises químicas adequadas para determinação das concentrações das substâncias*”

presentes no solo e em caso de situação de risco comprovada, é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos que deverá anteceder qualquer intervenção urbanística.”, será apresentado o estudo de descontaminação, que integra as análises do solo e um diagnóstico das áreas afetadas e do tipo de afetação, fazendo parte dos elementos a apresentar para a Operação Urbanística inicial.

A verificar-se concentração de substâncias de risco comprovado, a descontaminação do solo, que resultar do referido estudo, deverá ser apresentada em conjunto com os projetos de obras de urbanização dessa operação urbanística e executada previamente ao início das obras de urbanização.

5.2 Proposta de Unidades de Execução

(UE 8.1 – Quinta da Aniza Poente e UE 8.2 – Quinta da Aniza Nascente)

Conforme descrito no nº 2 do artº 148º do RJIGT _ Decreto-lei 80/2015 de 14 de maio:
“ As Unidades de Execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição dos benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afectar a espaços públicos, a infra-estruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais.”

Assim e tendo como principal objetivo a garantia de um desenvolvimento harmonioso, corrente e faseado da área em estudo e com base na classificação do uso do solo identificado no PDMS e não havendo mais do que um proprietário e/ou delimitação cadastral, é proposta a delimitação da Unidade de Execução *UE 8.1 – Quinta da Aniza Poente* que corresponde à 1ª fase da UOPG e da Unidade de Execução *UE 8.2 – Quinta da Aniza Nascente* que corresponde a 2ª fase da UOPG, podendo traduzir-se num aditamento à Operação Urbanística da 1ª fase (*UE 8.1 – Quinta da Aniza Poente*).

A UE 8.1- Quinta da Aniza Poente, encontra-se em Espaço Residencial (ER1), com 98 234,98 m² e a norte, com 54 331,02 m², em Espaço Verde. Espaço este, que será cedido ao MS para espaços verdes de utilização coletiva, com exceção da área que abrange a Rua Noémia de Sousa e respetivos passeios que será cedência para domínio público para a rede viária.

A delimitação da UE 8.1 - Quinta da Aniza Poente, permite o cumprimento dos pressupostos já descritos anteriormente e que constam do RPDMS nas especificações dos termos e referencias (TR) para esta UOPG.

A UE 8.2 – Quinta da Aniza Nascente está delimitada por forma a permitir um desenvolvimento urbanístico sequencial à UE 8.1 – Quinta da Aniza Poente, acompanhando o natural desenvolvimento demográfico e urbanístico da região e envolvente, estando integralmente estruturada de acordo com as definições para a totalidade da UOPG, não havendo assim, impedimento a um harmonioso desenvolvimento urbano e constituindo um encerramento da proposta do conjunto urbanizado da Quinta da Aniza.

Conforme já referido anteriormente no ponto 5 desta MD, a UE 8.2 – Quinta da Aniza Nascente será a 2ª fase do desenvolvimento urbanístico da UOPG8 / UE 8.1 – Quinta da Aniza Poente, sendo a sua delimitação desde já estabelecida com um total de 105 282,80 m². Os parâmetros urbanísticos bem como o uso do solo, são os mesmos indicados pelos Termos de Referencia do PDMS para a UOPG8.

5.3 Orientação sobre a ocupação do solo nas Unidades de Execução

Como já descrito anteriormente os usos do solo integrados nas Unidades de Execução agora delimitadas, estão definidos em PDMS, pelo que apenas se reforça o estudo, com uma demarcação de limites/áreas para possíveis Operações Urbanísticas a desenvolver. Sendo o uso residencial dominante, é previsível a existência de

atividade económica a desenvolver no âmbito deste estudo, para apoio e fixação da atividade/funções urbanas neste território em conciliação com a envolvente existente.

No âmbito deste estudo urbanístico, foram identificadas ações que devem ser acauteladas no decorrer das operações urbanísticas de loteamento e/ou edificação a ocorrer posteriormente, como a seguir indicados:

- Consulta às entidades cuja tutela incida sobre a área, como por ex. à Comissão Municipal de Proteção Civil, para pareceres prévios relativamente às intervenções em áreas de risco de incêndio alto e/ou muito alto.
- Quanto às áreas de conflito relativas ao Ruído de acordo com identificação no PDMS.
- Nos espaços verdes identificados no PDMS, e neste estudo, integrados na delimitação da UE, apenas ocorrerá ocupação de solo com equipamentos públicos e estruturas de interesse municipal, que constituam apoio a atividades ao ar livre no âmbito do recreio, lazer, desporto, cultura, agrícola e florestais através de indicação de interesse Municipal, através de declaração da Câmara Municipal, nunca excedendo um índice de impermeabilização superior a 0.20.
- Considerando as suscetibilidades identificadas na carta de suscetibilidade a riscos naturais.
- Relativamente a perfis dos arruamentos, deverá ser cumprido o disposto em RPDMS no artigo 68º.
- Para cálculo de estacionamento/ nº de lugares, deverá ser dado cumprimento ao disposto no artº 71º igualmente do RPDMS.

5.3.1. Cedências

No cálculo de áreas de cedência para presente UOPG, o dimensionamento de Espaços de Equipamento e Espaços Verdes de Utilização Coletiva é calculado por aplicação dos parâmetros descritos no artº 77º do RPDMS.

Para o efeito, em Quadro Sinóptico são referenciadas as respetivas áreas estimadas.

Na UE8.2 – Quinta da Aniza Nascente, por não se ver cumprido o parâmetro de dimensionamento da área de cedência para equipamento de utilização coletiva, será aplicado o disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.



Legenda

-----	Limite da UOPG8
ER1	Espaço Residencial
EV	Espaço Verde

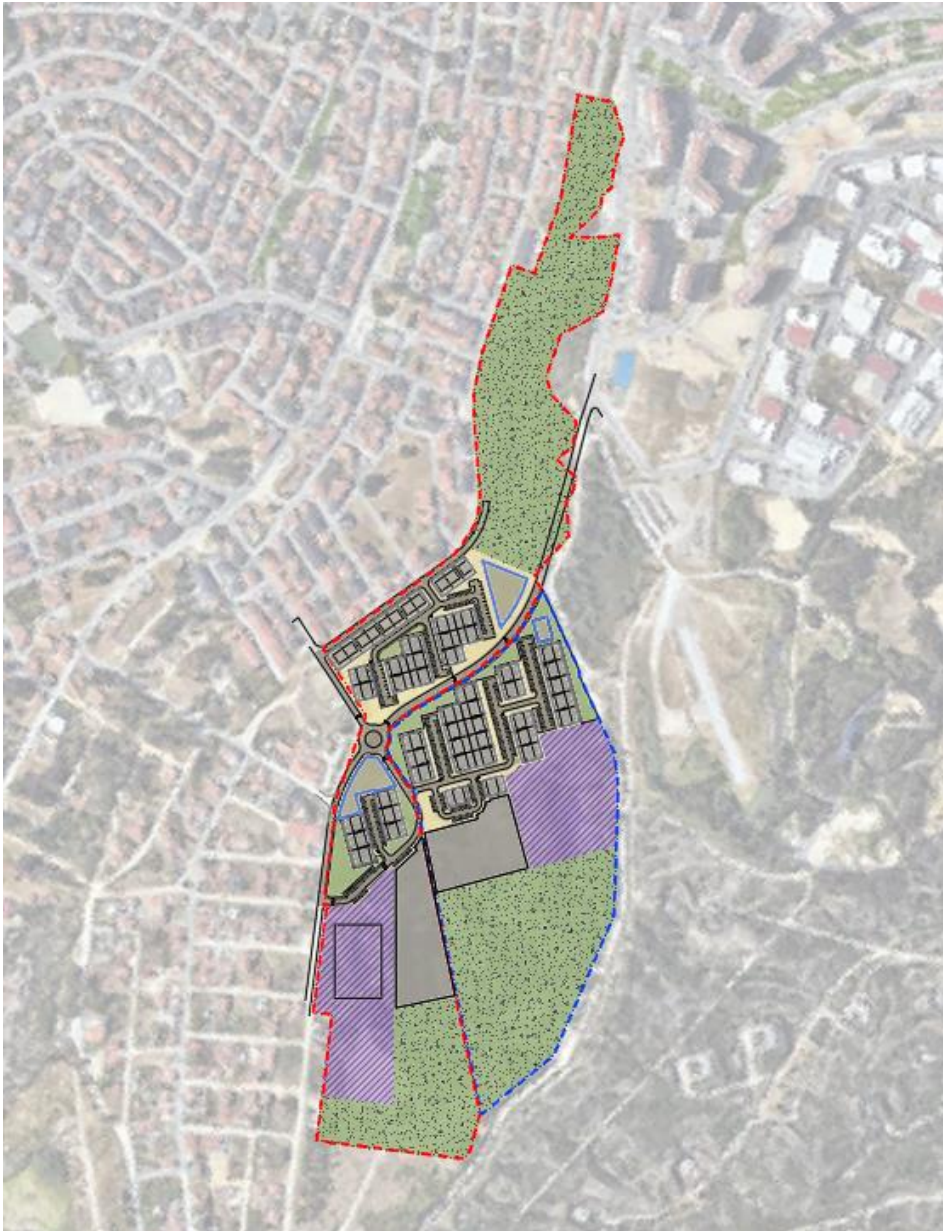
FIG.6 – USOS DO SOLO/UOPG 8 – QUINTA DA ANIZA

A UOPG8 Quinta da Aniza, delimita uma área que corresponde à totalidade da operação urbanística com 257 848,80 m², sendo a base para os indicadores urbanísticos orientadores da delimitação das unidades de execução, a desenvolver, conforme indicado no respetivo quadro sinóptico (QUADRO 1). O Espaço Verde a norte da parcela, com 54 331,02 m², passa a integrar a área da UE8.1 Aniza Poente, e

a mesma fará parte desde logo de área de Cedência ao Município para área verde de utilização coletiva.

Estão identificadas as zonas com o uso dominante habitacional com a classificação no PDMS, Espaço Residencial - ER1, onde também se implantará área de atividade económica – comércio e serviços. A zona referida encontra-se completamente fora da mancha assinalada como “área com risco de contaminação”, situação que pode ser alterada e ajustada à realidade que vier a ser observada decorrente do resultado das análises a efetuar no âmbito do estudo de descontaminação e respetivo relatório, assim como as ações decorrentes do mesmo estudo de contaminação (ponto 5.1)

De igual forma, estão identificadas as zonas de cedência para Verde e Equipamento Coletivo.



--- UE8.1

--- UE8.2





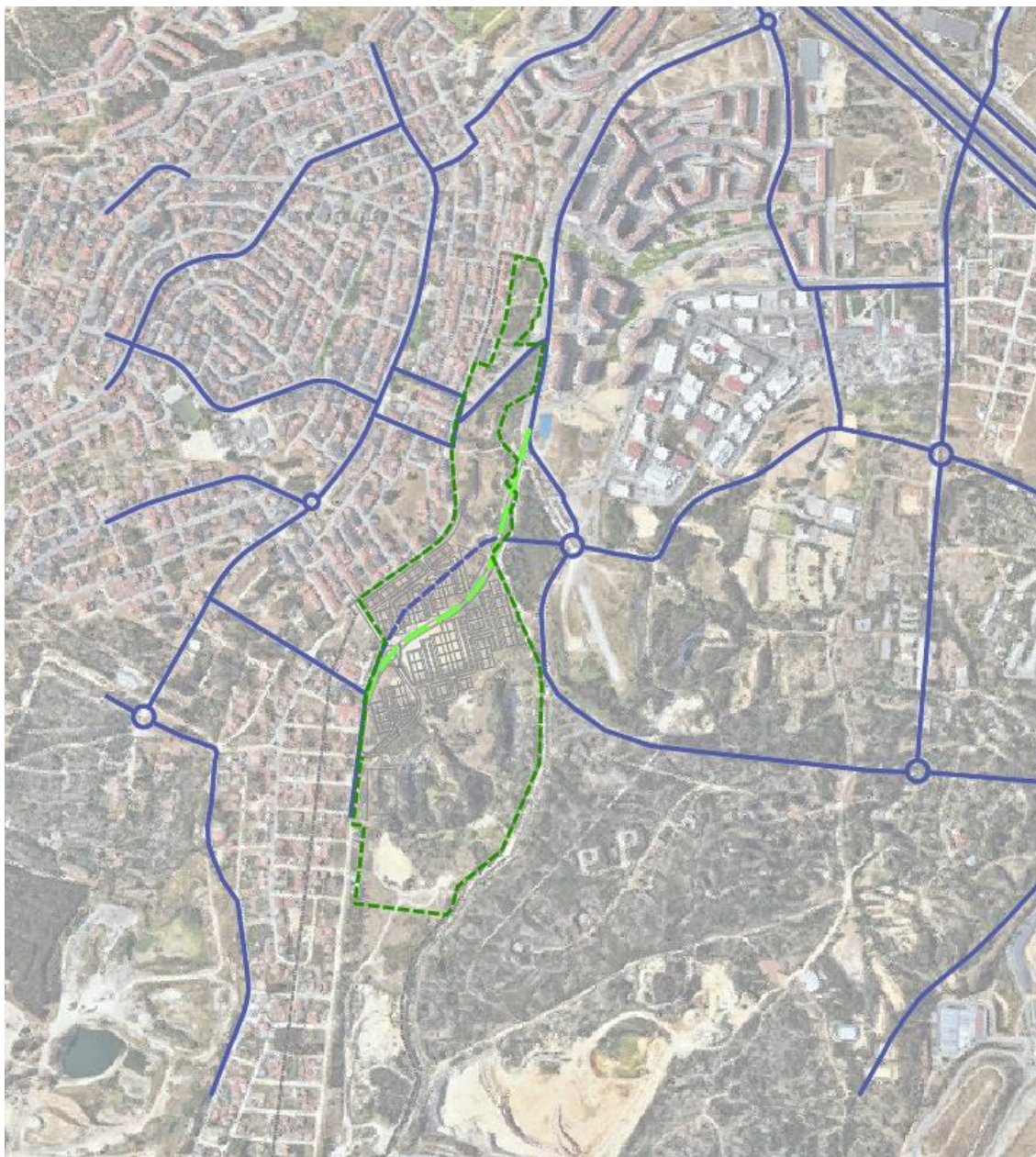
edificabilidade prevista nas UE		Cedências	
	Residencial		espaços verdes e de utilização colectiva
	Comércio e/ou Serviços		equipamento de utilização colectivas
	Equipamento Privativo		vias
			passeios

FIG.7 PLANTA SÍNTESE e CEDÊNCIAS DE ESTUDO URBANÍSTICO (plantas em anexo)

UNIDADE OPERATIVA de PLANEAMENTO e GESTÃO		UNIDADES de EXECUÇÃO		
UOPG8 QUINTA DA ANIZA			UE8.1	UE8.2
Área de Intervenção (m2)		257 848,80	152 566,00	105 282,80
Área por categoria de uso do solo - PDMSeixal (m2)	Solo Urbanizável - Espaços Residenciais (ER1)	203 517,78	98 234,98	105 282,80
	Solo Urbanizavel - Espaços Verdes (EV)	54 331,02	54 331,02	
Índice de edificabilidade - PDMSeixal	Solo Urbanizavel - Espaços Residenciais (ER1)	0,50	0,50	0,50
Índice de Impermeabilização PDMSeixal	Solo Urbanizavel - Espaços Verdes (EV)	0,20	0,20	
Superfície de pavimento (estimativa (m2))		101 758,89	49 117,49	52 641,40
Área de cedência - Espaços verdes e de utilização coletiva (estimativa, m2)		72 684,92	35 083,92	37 601,00
Área de cedência - Equipamento de utilização coletiva (estimativa, m2)		72 684,92	35 083,92	37 601,00
Área total de cedências (estimativa, m2)		145 369,84	70 167,84	75 202,00
Infraestruturas (estimativa, ml)		Ver em memória descritiva		
Estimativa de custo - obras de urbanização (€)			4 947 240,00 €	3 886 820,00 €
Calendarização para execução de obras de urbanização (meses)			120	120

QUADRO 1 QUADRO SÍNTESE (Parâmetros do RPDMS)



- Limite da UOPG8 Quinta da Aniza
- Rede viária existente
- Via a executar de ligação à Av. Vieira da Silva

FIG 8 ESTUDO DA REDE VIÁRIA

Tendo em conta os TR para UOPG 8, já mencionados anteriormente, no quadro sinóptico seguinte, encontram-se as indicações a considerar no estudo urbanístico a levar a efeito para a primeira fase da UOPG:

a) TR DO RPDMS - CEDÊNCIAS AO MUNICÍPIO PARA HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS E COMPLEXO DESPORTIVO

UOPG 8 QUINTA DA		UE8.1
Áreas de cedência para domínio municipal		
(no cumprimento do Nº2 dos Termos de Referencia da UOPG)		
LOTE	USO	Nº FOGOS
X	Habitação	24
Y		
Z		

QUADRO 2 UE1 – HABITAÇÃO / CUSTOS CONTROLADOS

UOPG 8 QUINTA DA		UE8.1
Áreas de cedência para domínio municipal		
(no cumprimento do Nº2 dos Termos de Referencia da UOPG)		
LOTE	USO	
W	COMPLEXO DESPORTIVO	

QUADRO 3 UE1 – COMPLEXO DESPORTIVO

Conforme descrito na alínea c) do ponto 4 desta MD, está considerada uma área a desanexar do prédio com o total de 6 463,00 m², para implantação de lotes a entregar a proprietários de prédios localizados dentro da área desta UOPG.

No âmbito da UOPG 8 – Quinta da Aniza, os Quadros Síntese da UE 8.1 - Quinta da Aniza Poente e UE 8.2 – Quinta da Aniza Nascente, com a indicação geral do estudo urbanístico desenvolvido, ilustram-se nas figuras a seguir:

UNIDADE OPERATIVA de PLANEAMENTO e GESTÃO

UOPG8 QUINTA DA ANIZA _ UNIDADE DE EXECUÇÃO UE8.1 _ QUADRO SÍNTESE

ÁREA DE INTERVENÇÃO (m2)	152 566,00			
Espaços Residenciais (ER1)	98 234,98			
Espaços verdes (EV)	54 331,02			
Superfície de pavimento prevista (m2)				
Residencial	31 100,00	altura máx. da edificação 19m		
Comercial/Serviços	10 000,00			
Equipamento privativo	8000,00			
Áreas de Cedência ao Município Seixal (m2)	Aplicação da Portaria nº 216B/2008	Previstos na UE8.1		
Espaços verdes e de utilização coletiva		78 784,00		
Equipamento de utilização coletiva	13 541,60	13 541,60		
Ruas				
Passeios		27 712,00		
Estacionamento Público				
24 fogos de habitação a custos controlados		Altura máx. da edificação 13m	Lotes X,Y e Z	
		8 fogos/edifício	* área incluída em ER1	

QUADRO 4 QUADRO SÍNTESE – UE 8.1 – QUINTA DA ANIZA POENTE

UNIDADE OPERATIVA de PLANEAMENTO e GESTÃO

UOPG8 QUINTA DA ANIZA _ UNIDADE DE EXECUÇÃO UE8.2 _ QUADRO SÍNTESE

ÁREA DE INTERVENÇÃO (m2)	105 282,80			
Espaços Residenciais (ER1)	105 282,80			
Espaços verdes (EV)				
Superfície de pavimento prevista (m2)				
Residencial	27 641,40	altura max. Da edificação 19m		
Comercial/Serviços	10 000,00			
Equipamento privativo	15 000,00			
Áreas de Cedência ao Município Seixal (m2)	Aplicação da Portaria nº 216B/2008	Previstos na UE8.1		
Espaços verdes e de utilização colectiva	não aplicável	42 863,01		
Equipamento de utilização colectiva	não aplicável	18 171,49		
Ruas				
Passeios		7 108,00		
Estacionamento Público		8 704,00		

QUADRO 5 QUADRO SÍNTESE – UE 8.2 – QUINTA DA ANIZA NASCENTE

Na UE 8.2 – Quinta da Aniza Nascente, conforme inscrito no Quadro Síntese _ Quadro 5 desta MD, não é aplicável a Portaria Nº 126/B/2008, pois não é cumprido o Nº2 do artº 77º do PDM.

5.4 Infraestruturas previstas para a UOPG 8 - Quinta da Aniza

Estimativa de Custos

5.4.1. Estudo de Descontaminação

Avaliação no âmbito do descrito no ponto 1 dos Termos de Referencia para a UOPG 8 do Regulamento do PDMS (conforme referências feitas nesta Memoria Descritiva):

Estudo composto por:

- a) Trabalhos de campo
 - Sondagem s amostras de solos
 - Instalação de piezómetros e amostragem de águas subterrâneas
 - Medição *in situ* dos parâmetros físico-químicos das águas subterrâneas
 - Georreferenciação

- b) Ensaios de laboratório
 - Solos e águas subterrâneas
 - Ensaios geotécnicos

- c) Interpretação de resultados
 - Caracterização geológica e hidrogeológica
 - Avaliação da qualidade dos solos
 - Avaliação da qualidade das águas subterrâneas
 - Estimativa da área e volume de solo contaminado
 - Relatório

50. 000,00€

A verificar-se concentração de substâncias de risco comprovado, a necessidade de descontaminação do solo, que resultar do referido estudo, deverá ser estimada em

conjunto com os projetos de obras de urbanização dessa operação urbanística e executada previamente ao início das obras de urbanização.

5.4.2. Infraestruturas Gerais

Rede Viária	2 601 000€
Saneamento _ águas residuais emissários	956 760.€
Rede de Água _ abastecimento rede distribuição	1 202 580€
Paisagismo	2 095 320€
Arranjos Urbanísticos gerais	1 664 400€
Equipamento Desportivo	314 000€
TOTAL	8 834 060€

5.5 Infraestruturas previstas para a UOPG 8 - Quinta da Aniza

Prazos e faseamento de Execução - Calendarização

1ª Fase (2 anos) - Estudos de Descontaminação - “*Estudos de prospeção de análises químicas adequadas para determinação das concentrações das substâncias presentes no solo*”

(2 anos) - Em caso de situação de risco comprovada, é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos.

2ª Fase (5 anos) - Unidade de Execução 1 – Quinta da Aniza Poente

3ª Fase (5 anos) - Unidade de Execução 2 – Quinta da Aniza Nascente

Anexo I Certidão da Conservatória Predial

Fevereiro de 2022