

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
2	OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PINHAL DAS FREIRAS	3
3	ENQUADRAMENTO LEGAL	5
3.1	Conteúdo Material do Plano	5
3.2	Conteúdo Documental do Plano	6
4	ÁREA DE INTERVENÇÃO E OBJETIVOS DO PLANO DE URBANIZAÇÃO	6
5	PRINCÍPIOS E CONDIÇÕES PARA O ORDENAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	10
5.1	Parque Metropolitano	12
5.2	Espaços Residenciais e Espaços de Atividades Económicas	13
5.3	Espaços Naturais 1 – Protecção Paisagística	15
5.4	Espaços Verdes (EV)	17
5.5	Espaços de Equipamento de Utilização Colectiva (EUE 1)	17
5.6	Rede Natura 2000	17
5.7	Reserva Ecológica Nacional	20
5.8	Reserva Agrícola Nacional	22
5.9	Estrutura Ecológica Municipal	23
5.10	Suscetibilidade a perigos naturais, mistos e tecnológicos	25
5.11	Avaliação Ambiental do Plano de Urbanização	27
6	MODELO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	28
6.1	Áreas Urbanas	28
6.2	Estrutura do Parque Metropolitano	28
6.3	Áreas de Equipamentos e Empreendimentos Turísticos em Espaço Natural 1 – Protecção Paisagística	30
7	MODELO DE EXECUÇÃO E GESTÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	31
7.1	Programação da Execução	31
7.2	Gestão do Parque Metropolitano	32
8	PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA	33

Câmara Municipal do Seixal

Anexo nº 687/2018 ao ponto nº 7
da reunião ~~extra~~/ordinária nº 15, realizada
em 25/07/2018


O Funcionário

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Limite da Área de Intervenção do Plano de Urbanização	8
Figura 2 Extracto da Planta de Ordenamento do PDM do Seixal	10
Figura 3 Rede Natura 2000 – Nível de Classificação de Habitats	19
Figura 4 Extracto da Carta da REN do concelho do Seixal	21
Figura 5 Extracto da Carta da RAN do concelho do Seixal	22
Figura 6 Extracto da Carta da Estrutura Ecológica do concelho do Seixal	25
Figura 7 Extracto da Planta de Ordenamento – Cartografia de suscetibilidade a perigos naturais	26
Figura 8 Extracto da Planta de Ordenamento – Cartografia de suscetibilidade a perigos mistos 2	27
Figura 9 Modelo de Ocupação da Área de Intervenção	Erro! Marcador não defi

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Classificação de solo na Área de Intervenção	11
---	----

1 INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Municipal do Seixal, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal, de 15 de julho de 2014 e de 10 de novembro de 2014, e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 44, de 4 de março, estabeleceu um conjunto de orientações e parâmetros para o desenvolvimento da área do Pinhal das Freiras, designadamente através dos Termos de Referência Gerais para a denominada UOPG 33-Pinhal das Freiras.

Entre esses parâmetros ou orientações encontra-se a necessidade de elaboração de um Plano de Urbanização para concretizar as opções de correto ordenamento do território constantes dos referidos Termos de Referência Gerais para a denominada UOPG 33-Pinhal das Freiras.

O presente documento enquadra e define a oportunidade de elaboração do Plano de Urbanização do Pinhal das Freiras e contém os respetivos Termos de Referência, nos termos e para os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Os Termos de Referência Gerais da UOPG-33 constantes do Anexo I do Regulamento do PDM do Seixal são aqui assumidos, desenvolvidos e ajustados para efeitos de elaboração do Plano de Urbanização do Pinhal das Freiras.

2 OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PINHAL DAS FREIRAS

A intenção de desenvolvimento urbano da área do Pinhal das Freiras surgiu na década de 1970, tendo esta sido posteriormente considerada no primeiro Plano Diretor Municipal, aprovado em 1993, através da sua integração na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 11 – Foros da Amora / Pinhal das Freiras / Verdizela, que reconheceu e consolidou a decisão do desenvolvimento de um novo espaço urbano com funções mistas, residenciais, industriais e de equipamentos e serviços de apoio à população residente, não só no Pinhal das Freiras mas também nas áreas habitacionais envolventes.

Em 2000, a área do Pinhal das Freiras foi integrada no Sítio da Rede Natura 2000, Fernão Ferro / Lagoa de Albufeira, ficando sujeita à necessidade de compatibilização dos usos urbanos previstos com a existência de habitats naturais protegidos por diretivas comunitárias, necessidade que foi

reforçada com o PROT-AML, em 2002, onde era claramente destacada a importância do Pinhal das Freiras para a Estrutura de Proteção e Valorização Ambiental da AML.

A identificação e classificação dos habitats foi, subsequentemente, feita em diversos estudos, os quais foram objeto de parecer do ICNB, facto que permitiu também desenvolver a adequação das propostas de ocupação urbana da área e que esteve na base dos princípios de ordenamento estabelecidos na revisão do PDM do Seixal, aprovado em 2014, e que reconhecem, simultaneamente, a área do Pinhal das Freiras como uma das mais importantes áreas de estruturação e qualificação do território da Península de Setúbal e a mais importante ocupação urbanística que se perspetiva no município do Seixal.

De facto, a posição de charneira do Pinhal das Freiras entre, por um lado, a ocupação urbana que ao longo da EN-10 se consolidou entre Almada e Coina, e a extensa área de ocupação urbana – habitacional fragmentada, em grande parte herdada das expansões de génese ilegal das décadas de 1960 e 1970, e, por outro lado, entre o corredor urbano que estas áreas ocupadas formam ao longo da A-2 e do caminho-de-ferro e os corredores ecológicos que, na Península de Setúbal, estabelecem as conexões entre o litoral, as matas e o estuário, bem como a grande mancha do território integrada no Sítio da Rede Natura 2000, Fernão Ferro – Lagoa de Albufeira, faz da área do Pinhal das Freiras um espaço estratégico de articulação dos diversos sistemas territoriais (naturais, urbanos e de acessibilidades), o qual deve ser abordado e compatibilizado tanto à escala metropolitana como municipal.

Reconhecendo a relevância desta área do território, o PDM do Seixal delimitou uma UOPG na área do Pinhal das Freiras, reconhecendo-a *“como uma das zonas de maior interesse ecológico e natural das Área Metropolitana de Lisboa e Península de Setúbal, com grande potencialidade para a implementação de projetos que assegurem a proteção e valorização dos seus recursos naturais e garantam a continuação da qualificação do território, na qual as atividades humanas deverão ser compatíveis com a preservação desses valores naturais”* (n.º 1 dos Termos de Referência Gerais da UOPG 33-Pinhal das Freiras, Regulamento do PDM do Seixal).

Assim, foram estabelecidos como objetivos gerais da UOPG 33-Pinhal das Freiras *“salvaguardar a proteção e valorização daqueles recursos naturais e ao mesmo tempo assegurar a instalação de equipamentos supramunicipais e atividades económicas e espaços habitacionais, que sejam motores da criação de emprego e de dinâmicas sociais, capazes de gerar riqueza para toda a região e elevar os níveis de qualidade de vida da população”*.

A concretização destes objetivos passa, de um modo fundamental, pela criação no Pinhal das Freiras de um Parque Metropolitano, com cerca de 400 ha, associado ao desenvolvimento da

ocupação urbana do conjunto da UOPG 33, e pelo reforço das componentes de atividades económicas e de equipamentos de nível supramunicipal, tirando partido nomeadamente da grande acessibilidade metropolitana da zona.

De facto, a convergência na zona do Pinhal das Freiras de várias redes de acessibilidades, através da interface do Fogueteiro, do nó da A2 e, mais recentemente, da abertura da A33 com dois nós na área do Pinhal das Freiras, vieram dar a esta área uma posição claramente privilegiada ao nível das redes de acessibilidades, tanto na Península de Setúbal como no contexto do conjunto da AML, e o reconhecimento do carácter estratégico e metropolitano da área foi, entretanto, ainda mais reforçado com a decisão de iniciar a construção do novo Hospital do Seixal, na zona norte do Pinhal das Freiras.

O momento atual é, por isso, de compatibilização e integração das transformações recentes e em curso com um aprofundamento das condições de desenvolvimento das propostas avançadas pelo PDM do Seixal para a área, com destaque evidente para o projeto do Parque Metropolitano.

3 ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente ponto estabelece a síntese dos fundamentos justificativos para a elaboração do Plano de Urbanização do Pinhal das Freiras, a elaborar nos termos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), contendo assim os seus Termos de Referência em execução e concretização do constante no PDM do Seixal para a UOPG 33.

3.1 CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO

O conteúdo material do Plano decorre do disposto no artigo 99.º do RJIGT, sem prejuízo de outros elementos que decorram da aplicação da lei e que sejam cumulativos com esse regime legal, designadamente: o Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, que aprova o Regulamento Geral do Ruído, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, e o Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, que sujeita determinados planos a avaliação ambiental, aplicável por remissão do artigo 78.º do RJIGT.

3.2 CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo documental do Plano decorre da aplicação do artigo 100.º do RJIGT e do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, aplicável por remissão do artigo 78.º do RJIGT, sem prejuízo de outros elementos que decorram de outros normativos.

O processo de elaboração do PU é acompanhado por AAE. Reforça-se que o presente PU, face à sobreposição da totalidade da área de intervenção com área classificada de Rede Natura 2000 e atendendo aos objetivos da mesma, terá inequivocamente efeitos no Sítio de Importância Comunitária (SIC) da região biogeográfica mediterrânica Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira. Assim, segundo a alínea b), do n.º 1, do artigo 3.º do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, está sujeito a avaliação ambiental, devendo fazer parte do conteúdo documental o Relatório Ambiental, que identifique, descreva e avalie os efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano bem como as suas alternativas. A prévia definição de âmbito deverá seguir o disposto no artigo 5.º do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

No âmbito da aplicação das diretrizes do Plano Setorial da Rede Natura 2000, e de acordo com o disposto no n.º 9 dos Termos de Referência da UOPG 33, deverá fazer parte do conteúdo documental a revisão da cartografia dos limites dos Habitats Classificados Prioritários, bem como dos Habitats Classificados.

De acordo com o disposto no n.º 10 dos Termos de Referência da UOPG 33, deve também fazer parte do conteúdo documental do PU o “Estudo de Renaturalização do leito e margens do Rio Judeu”.

4 ÁREA DE INTERVENÇÃO E OBJETIVOS DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Considerando que a delimitação da área de intervenção dos instrumentos de gestão territorial cabe à Câmara Municipal, a delimitação da UOPG em sede de PDM não inibe o alargamento da área de intervenção de um Plano de Urbanização, nos termos dos artigos 76.º, n.º 3, e 99.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a outras áreas que, do ponto de vista técnico, se justifique estudar e enquadrar de uma forma integrada.

No âmbito do aprofundamento dos Termos de Referência da UOPG-33 foram-se tornando mais evidentes as vantagens de integração na Área de Intervenção do Plano de Urbanização de uma

área de 38 ha situada a sudoeste, de propriedade municipal, classificada e qualificada no PDM do Seixal como Espaço Verde em Solo Urbanizado e não inserida em nenhuma outra UOPG, entre o limite da UOPG33 e o Alto da Verdizela.

Encontrando-se já delimitada a UOPG, nada impede que a área de intervenção do Plano de Urbanização vá para além da área da UOPG e por isso venha a integrar uma área fora, área essa que integrará as unidades de execução a serem criadas em conformidade com o previsto no regulamento do PDM (cfr. arts. 82.º, n.ºs 6 e 7) e no artigo 148.º, n.º 3, do RJGT.

As razões para essa integração derivam do facto desta área:

- a. Possibilitar a integração na gestão do Parque Metropolitano da totalidade dos habitats do Sítio de Importância Comunitária (SIC) Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira, permitindo uma avaliação, ponderação e gestão de conjunto da globalidade dos habitats do Parque Metropolitano;
- b. Poder contribuir com as suas zonas menos ricas em habitats para os eventuais processos de transposição admitidos, de acordo com as necessidades específicas dos despectivos habitats;
- c. Integrar alguns dos mais importantes valores naturais e paisagisticamente interessantes da zona do Pinhal das Freiras (nomeadamente as lagoas), e que importa ver geridos em conjunto no processo de implementação e gestão do Parque Metropolitano como espaços condicionados mas visitáveis, relevantes para as ações de educação ambiental;
- d. A introdução desta área permitirá ajustar o regime do uso do solo entre esta área e a área que venha a adquirir o estatuto da área introduzida, de forma a otimizar a relação entre as áreas edificadas e o Parque Metropolitano.

A Área de Intervenção do Plano de Urbanização apresenta assim uma área de 883 ha de acordo com a Figura 1:

Figura 1 Limite da Área de Intervenção do Plano de Urbanização



Considerando a importância estratégica da área do Pinhal das Freiras para a concretização do modelo territorial definido no Plano Diretor Municipal do Seixal assumem-se como principais objetivos deste Plano de Urbanização os definidos para a UOPG 33 pelo PDM do Seixal, destacando-se os seguintes:

- a. A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura

ecológica, bem como o sistema urbano de circulação, de transporte público e privado e de estacionamento;

- b. A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas e de fruição pública;
- c. Salvaguardar a proteção e valorização dos recursos naturais existentes e ao mesmo tempo assegurar a instalação de equipamentos supramunicipais e atividades económicas e espaços habitacionais, que sejam motores da criação de emprego e de dinâmicas sociais, capazes de gerar riqueza para toda a região e elevar os níveis de qualidade de vida da população, reduzindo, por outro lado, as necessidades de deslocação municipal e metropolitana, com a implementação de usos habitacionais que requalifiquem também as áreas envolventes, pela sua qualidade urbana e paisagística;
- d. A criação de um Parque Metropolitano, com cerca de 400 ha, e de um Plano de Gestão visando a concretização de uma política de conservação da diversidade biológica, promovendo a salvaguarda e valorização de habitats naturais prioritários para a conservação do seu valor singular, promovendo, de forma sustentável, a sua visitação e fruição com recurso a espaços de observação e interpretação ambiental, permitindo-se assim atingir na área do parque a predominância florestal e a preservação dos corredores ecológicos;
- e. Renaturalização do leito do rio Judeu e requalificação das suas margens, de forma a garantir a livre circulação da água e contenção do leito de cheia;
- f. Preservação e requalificação das áreas identificadas no Plano Setorial da Rede Natura 2000;
- g. O desenvolvimento desta UOPG em simultâneo e de forma articulada com o referido Parque Metropolitano;
- h. Caberá ao Plano de Urbanização avaliar e ponderar a melhor forma de dar resposta aos termos de referência definidos no PDM para este território, nomeadamente adequando as orientações no PDM ao concreto desenvolvimento e implementação do Plano de Urbanização;
- i. Tendo em vista a redução do ruído, a definição do desenho urbano desta UOPG deve garantir, 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 que deverá prever obrigatoriamente a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, que garantirá a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.

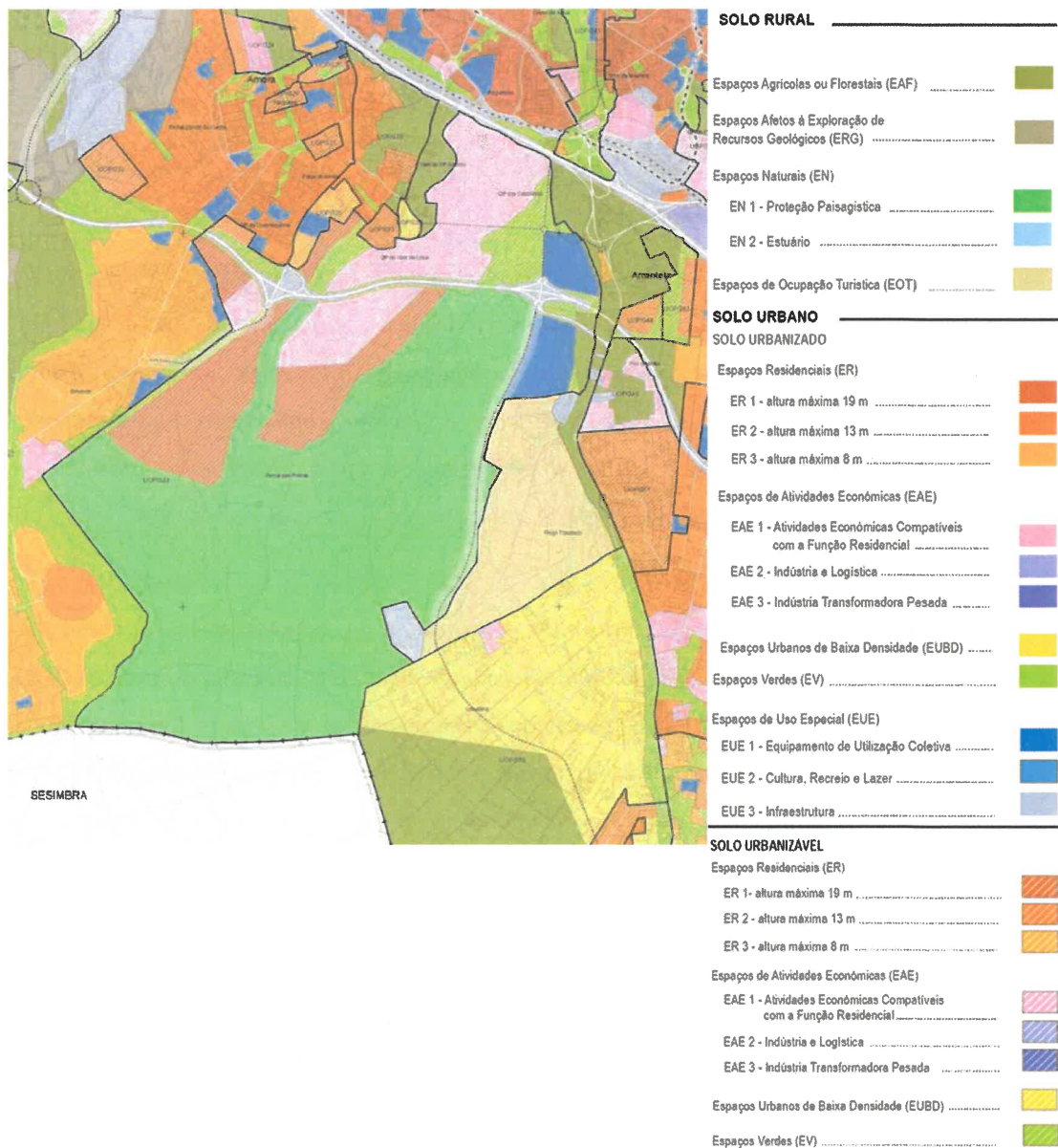
- j. Elaboração do Estudo Hidráulico e Hidrológico da Vala do Porto da Raposa (até ao limite da UOPG), incluindo a(s) proposta(s) de criação de bacias de retenção ou outras medidas de redução e laminagem de caudais para reduzir as cheias urbanas na Bacia Hidrográfica a jusante da UOPG 33, devido aos constrangimentos e grau de comprometimento urbanístico existentes (zona urbana consolidada – Fogueteiro e viabilidade de execução da UOPG 31), a solução em termos hidrológicos terá que ser encontrada a montante da área comprometida.
- k. Acautelar os espaços-canal previstos em Planta de Ordenamento, incluindo estudos de tráfego para a fundamentação e dimensionamento dos perfis.

5 PRINCÍPIOS E CONDIÇÕES PARA O ORDENAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Os princípios e condições para o ordenamento da Área de Intervenção do Plano de Urbanização resultam de um desenvolvimento do disposto no PDM do Seixal, considerando, nomeadamente, o disposto ao nível das diferentes classes e categorias de espaços e os Termos de Referência Gerais contemplados para a UOPG 33 – Pinhal das Freiras.

Os 883 ha da Área de Intervenção apresentam-se distribuídos pelas seguintes classes e categorias de espaço do PDM do Seixal (ver Figura 2 e Quadro 1):

Figura 2 Extrato da Planta de Ordenamento do PDM do Seixal



Quadro 1 Classificação de solo na Área de Intervenção

Classificação de solo na Área de Intervenção		Áreas (m2)	(%)
	EAE1 - Espaço de Actividades Económicas compatíveis com a função residencial	997.973	11,29%
	ER 1 - Espaços Residenciais 1	1.049.564	11,88%
	ER 2 - Espaços Residenciais 2	26.237	0,30%
UOPG-33	Espaços Verdes	484.325	5,48%
	Espaços Naturais 1 - Verde de Protecção	5.354.859	60,60%
	Espaço de uso especial 1 - Equipamento de utilização colectiva	296.431	3,35%
	Espaço de uso especial 3 - Infraestruturas	195.171	2,21%
	Espaço agro-florestal	51.047	0,58%
	Espaços Verdes	381.003	4,31%
	Total	8.836.610	100%

5.1 PARQUE METROPOLITANO

A Área de Intervenção terá como espaço estruturador fundamental um **Parque Metropolitano**, considerando os seguintes princípios:

1. Deverá possuir uma dimensão de “*cerca de 400 ha*” (v. n.º 2 dos Termos de Referência Gerais do PDM);
2. Assumir “*um Plano de Gestão visando a concretização de uma política de conservação da diversidade biológica, promovendo a salvaguarda e valorização de habitats naturais prioritários para a conservação do seu valor singular, promovendo, de forma sustentável, a sua visitação e fruição com recurso a espaços de observação e interpretação ambiental, permitindo-se assim atingir na área do parque a predominância florestal e a preservação dos corredores ecológicos*” (v. n.º 2 dos Termos de Referência Gerais do PDM);
3. Ser “*disponibilizado para o uso ao público, integrando o domínio público do município na parte correspondente ao cumprimento dos rácios previstos*” no Regulamento do PDM e no âmbito das operações urbanísticas a realizar na área de intervenção da UOPG, através de um mecanismo de perequação, e que essa disponibilização seja “*correspondente e simultânea, no tempo e na sua proporção, com a atribuição da capacidade edificativa através da emissão dos alvarás de loteamento e a capacidade edificativa aí consagrada*” (v. n.º 3 dos Termos de Referência Gerais do PDM);
4. Assegurar a preservação e o aproveitamento das potencialidades presentes, nomeadamente em termos de recursos e valores naturais que justificaram a sua inclusão na Rede Natura e na Rede Ecológica Metropolitana (PROTAML) e que deverão ser o fundamento da identidade do Parque;
5. Permitir um uso efetivo mas equilibrado do Parque, no geral com baixa densidade de utentes; e com núcleos pontuais de maior concentração de estruturas construídas (e de utentes), inseridos estrategicamente na vasta área do Parque.
6. Assumir claras valências metropolitanas no que diz respeito a usos e funções, não repetindo as que existem de forma satisfatória ao nível local;
7. Assegurar a multifuncionalidade e a sustentabilidade, considerando de forma integrada as suas várias componentes. Assim, a conceção e gestão do parque devem não só assegurar a conservação de recursos e a continuidade dos processos e valores ambientais (reconhecidos e integrados na Rede Natura, na Estrutura Regional de Proteção e

Valorização Ambiental / Rede Ecológica Metropolitana e na Rede Ecológica Municipal), como devem oferecer em simultâneo variados usos e funções sociais (educação, cultura, lazer e recreio, desporto, produção florestal, investigação aplicada, entre outros) e garantir a sua viabilidade económica sem sobrecarregar as finanças públicas (não ignorando que a existência destes usos e funções sociais implica sempre custos significativos);

8. Possibilidade de ser administrado através de um modelo de gestão que associe entidades públicas e privadas, considerando também a necessidade de compromisso perante uma concretização de forma faseada e previsivelmente a longo prazo;
9. Ter um carácter predominantemente rural/natural, que passa pela baixa densidade de elementos construídos e pela utilização preferencial de vegetação autóctone, de pavimentos permeáveis, de materiais naturais e de tecnologias “suaves” (aplicando conhecimentos e tecnologias atuais), podendo destacar-se o uso de energias renováveis, não só com objetivos de sustentabilidade mas, também, como demonstração de boas práticas e de algum tipo de inovação no uso de novas tecnologias em parques públicos;
10. Ter uma forte atenção às questões da segurança, com relevo para os riscos de incêndio;
11. Envolver uma efetiva participação pública, fundamentalmente de organizações sociais, culturais e científicas, no processo de conceção, construção e gestão do parque;
12. Prever flexibilidade na sua utilização, com espaços que permitam a ocorrência de acontecimentos excecionais e efémeros, como é o caso de concertos, exposições, feiras, festivais, teatro, etc.

5.2 ESPAÇOS RESIDENCIAIS E ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

1. No desenvolvimento da UOPG 33 o programa de intervenção determina a aplicação da regulamentação aplicável a cada categoria de solo com as especificidades definidas no programa, referindo-se expressamente que *“aplicam -se as regras gerais estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as categorias de solo previstas na sua área de intervenção, com exceção da categoria de ER [Espaços Residenciais], na qual é considerado um índice de edificabilidade de 0,50. O parâmetro relativo à altura máxima da edificação também poderá ser diverso do definido no Regulamento para a categoria de EAE [Espaços de Actividades Económicas] e ER [19 metros em ambos], em situações excecionais e devidamente fundamentadas”* (n.º 6 dos Termos de Referência Gerais do PDM).

2. Em conformidade com o disposto no ponto 3 dos Termos de Referência Gerais estabelecidos no Anexo I ao Regulamento do PDM, as cedências de espaços verdes e de utilização coletiva e ainda de espaços destinados a equipamento poderão ser cedidas e/ou compensadas dentro da área de intervenção das operações de loteamento e ainda fora dessa área em qualquer um dos espaços da UOPG 33, situados a norte e a sul da A33, sendo preferencialmente compensados na área abrangida pela categoria de Espaço Natural — Proteção Paisagística destinada à implementação do Parque Metropolitano, desde que esses usos sejam compatíveis com os usos e parâmetros estabelecidos no Regulamento do PDM para cada um desses espaços (cfr. o disposto expressamente no ponto 3, último §, dos Termos de Referência Gerais estabelecidos no PDM para a UOPG 33).

No âmbito do PU devem ser avaliados os habitats, prioritários e classificados, no sentido de ser garantida a salvaguarda, a proteção e a valorização dos recursos naturais do Sítio de Importância Comunitária (SIC). Nas *“áreas urbanizáveis delimitadas os habitats prioritários e classificados serão obrigatoriamente integrados nos espaços verdes urbanos e na estrutura ecológica municipal”* (n.º 5 dos Termos de Referência) de que resulta a obrigatoriedade de criação de áreas verdes públicas nos espaços urbanizáveis enquanto regra, podendo haver exceções casuais relativamente à viabilidade de transposição de alguns habitats, dependente da atualização da cartografia de habitats.

No cumprimento das cedências, não havendo lugar ao seu cumprimento na totalidade em solo urbano, relativamente à sua compensação, estatui o PDM que o Parque Metropolitano *“será disponibilizado para o uso ao público, integrando o domínio público do município na parte correspondente ao cumprimento dos rácios previstos neste Regulamento e no âmbito das operações urbanísticas correspondentes”* e que essa disponibilização *“seja corresponsiva e simultânea, no tempo e na sua proporção, com a atribuição da capacidade edificativa através da emissão dos alvarás de loteamento e a capacidade edificativa aí consagrada”* (n.º 3 dos Termos de Referência Gerais);

3. Neste âmbito dever-se-á:
 - a. Ter presente os parâmetros de dimensionamento das cedências estabelecidos em sede de Regulamento (Artigo 77.º do Regulamento do PDM), a saber:
 - i. *100m² de cedência por cada 140m² de a.c. de Habitação e de Comércio e Serviços, para os Espaços Verdes de Utilização Colectiva;*
 - ii. *100m² de cedência por cada 140m² de a.c. de Habitação e 90m²/140m² de a.c. de Comércio e Serviços, para Equipamentos de Utilização Colectiva;*

- b. *Ter presente que o Espaço Natural 1 – Protecção Paisagística admite “atividades de recreio e lazer, incluindo o uso balnear” e “a instalação de equipamentos de interesse municipal de apoio às atividades referidas”, bem como a instalação de “empreendimentos turísticos” (v. art. 37.º, n.º 3 do Regulamento).*
- c. Ter ainda presente a adequação dos rácios de estacionamento e de dimensionamento de vias e passeios previstos no PDM do Seixal às características da ocupação urbana da área de intervenção do Plano de Urbanização, nos termos do n.º 3 do artigo 73.º do Regulamento do PDM.

5.3 ESPAÇOS NATURAIS 1 – PROTECÇÃO PAISAGÍSTICA

1. São interditos os seguintes usos ou atividades (n.º 2 do artigo 37.º):
 - a. Construção de qualquer edifício que não se integre nas atividades e usos admitidos, sem prejuízo do n.º 3 do artigo 37.º;
 - b. Alterações à morfologia e uso do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais e das estritamente necessárias a garantir as atividades admitidas;
 - c. Operações de drenagem e enxugo de terrenos;
 - d. Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;
 - e. Prática de atividades desportivas motorizadas.
2. Admitem-se *“atividades de recreio e lazer, incluindo o uso balnear, desde que não comprometam o equilíbrio ecológico e paisagístico e que sejam sustentáveis do ponto de vista ambiental”* (n.º 3 do artigo 37.º).
3. Admite-se igualmente *“a instalação de equipamentos de interesse municipal de apoio às actividades referidas (...) e de empreendimentos turísticos, nomeadamente empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de natureza e empreendimentos de turismo de habitação, nos termos da legislação em vigor”*.
4. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos equipamentos de interesse municipal e aos empreendimentos de turismo referidos são os previstos no n.º 7 do artigo 30.º do Regulamento do PDM, nomeadamente:
 - a. Índice de edificabilidade de 0,10;
 - b. Altura máxima de edificação de 8 metros.

- c. que as obras de edificação terão de garantir a sua autossuficiência em termos de acesso à propriedade, abastecimento de água e drenagem e tratamento de efluentes domésticos, assegurando sempre que possível a sua ligação às redes públicas.
5. As intervenções a desenvolver em solo rural abrangido pela UOPG 33 — Pinhal das Freiras serão também precedidas de estudo de incidências ambientais, que deve enunciar os impactos locais dos projetos através da identificação das principais condicionantes existentes e dos descritores ambientais suscetíveis de serem afetados, bem como prever medidas de monitorização e minimização e recuperação das áreas afetadas, a implementar em fase de obra. O estudo referido deverá contemplar pelo menos a análise dos seguintes descritores ambientais:
 - a. Geomorfologia e Geologia;
 - b. Solos e Aptidão Agrícola;
 - c. Recursos Hídricos;
 - d. Gestão de Resíduos;
 - e. Sistemas Ecológicos (flora e fauna);
 - f. Património Cultural;
 - g. Paisagem;
 - h. Ocupação do Solo, Planeamento e Gestão do Território;
 - i. Impactos Cumulativos.
6. As áreas com aptidão para a construção em solo rural, designadamente, para empreendimentos e outros usos turísticos, serão delimitadas enquanto tal na carta de zonamento do plano de urbanização, podendo-lhe ser aplicáveis os parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM para a respetiva categoria de solo. Os empreendimentos e equipamentos de apoio às atividades admitidas deverão assegurar as condições de desenvolvimento das respetivas operações urbanísticas, consentâneas com os estudos/levantamentos de atualização dos habitats, com a AAE, com os estudos de incidências ambientais e cumprimento do n.º 6 do artigo 30.º do RPDMS e do artigo 62.º do RUMS.
7. No desenvolvimento de projetos de edificação admissíveis em solo rural em conformidade com o estatuído nos Termos de Referência Gerais estabelecidos no Anexo I ao Regulamento do PDM, os respetivos promotores encontram-se obrigados a cumprir os parâmetros de dimensionamento destinados a espaços verdes, de utilização coletiva e equipamento aplicáveis.

5.4 ESPAÇOS VERDES (EV)

1. 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 (n.º 1 do artigo 52º do Regulamento do PDM).
2. Admite a ocorrência de equipamentos públicos e estruturas de interesse municipal, de apoio às atividades referidas, cujo interesse municipal tenha sido declarado pela Câmara Municipal, respeitando sempre um índice máximo de impermeabilização de 0,20 (artigo 53.º).

5.5 ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA (EUE 1)

1. São áreas ocupadas ou afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública ou privada, estruturantes e relevantes no que se refere à sua função e dimensão no contexto municipal;
2. Possuem uma edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros previstos no artigo 41.º do Regulamento (Solo urbanizado). Aí estabelece-se nomeadamente:
 - a. que se aplicam as disposições contidas em Plano de Urbanização (PU), Plano de Pormenor (PP) ou alvará de loteamento em vigor (n.º 2),
 - b. e que quando outro parâmetro não resulte de instrumento de gestão territorial aplicável ou de alvará em vigor, o alinhamento e a altura da fachada e da edificação a implantar no preenchimento de quarteirões ou bandas de edifícios serão determinados pelos edifícios do troço do arruamento em que se insere.

5.6 REDE NATURA 2000

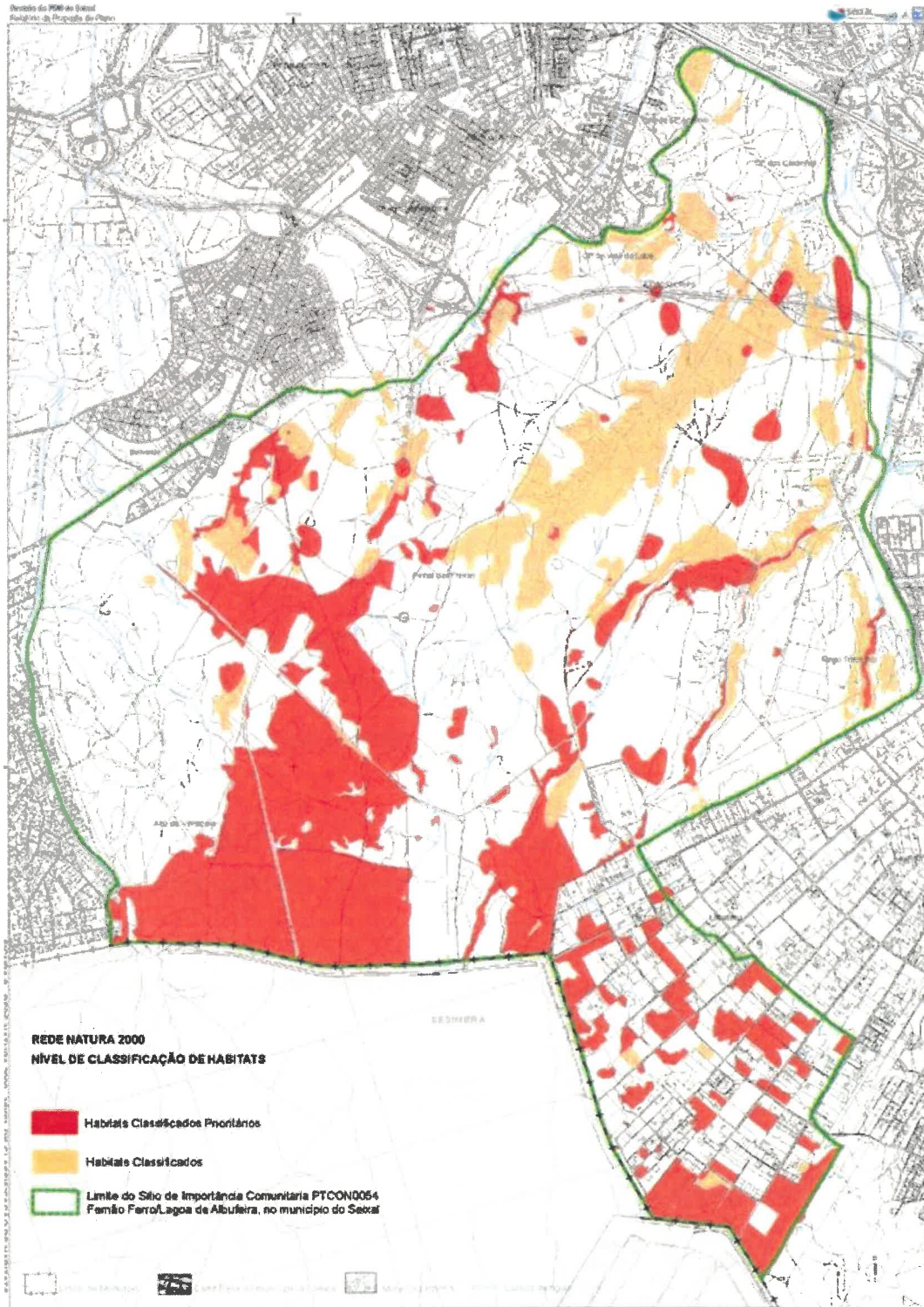
O Sítio de Importância Comunitária (SIC) Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira ocupa parcialmente o Município do Seixal, numa extensão de 1.167 ha.

No processo de revisão do PDM do Seixal adotaram-se as orientações e medidas previstas pelo Plano Sectorial da Rede Natura 2000 e procedeu-se à elaboração de uma “Proposta de Cartografia de Habitats e de Adequabilidade das Orientações de Gestão do PSRN2000”, que abrange a área de Rede Natura que se integra na Área de Intervenção.

Este trabalho serviu de base para a elaboração da proposta de ordenamento da revisão do PDM do Seixal na área integrada no SIC, tendo em conta, por um lado, a proposta de criação de um Parque Metropolitano com cerca de 400 ha, integrando os valores naturais em presença, a rede viária existente e prevista, as ocupações existentes, as servidões e restrições de utilidade pública e os limites cadastrais, e, por outro lado, as orientações decorrentes do PSRN2000 e do PROT-AML, dada a necessidade de incluir uma proposta de solo urbanizável que constitua um remate das áreas urbanas existentes, dotando-as dos necessários equipamentos de utilização coletiva.

Figura 3 Rede Natura 2000 – Nível de Classificação de Habitats

Fonte: Relatório da proposta de plano da revisão do PDM do Seixal



Neste âmbito, como condições para o desenvolvimento do solo urbano delimitado como tal na carta de ordenamento do PDM impõe-se que:

1. Em solo urbano os habitats prioritários sejam obrigatoriamente integrados nos espaços verdes urbanos;
2. Excecionalmente poder-se-á admitir que, no caso da manutenção total destes habitats não ser possível por razões de melhor organização e utilização do espaço urbanizável, um estudo mais aprofundado em ordem à procura do melhor desenho urbano, do ponto de vista funcional e ambiental, garantirá o máximo de salvaguarda da sua área atual, caso as características do sistema natural em presença viabilizem a transposição, procedendo-se à aplicação de medidas compensatórias dos habitats intervencionados, nomeadamente através da sua transposição para áreas do Parque Metropolitano;
3. Em conformidade com as normas legais aplicáveis e uma vez obtidos os pareceres das entidades competentes, na execução do plano de urbanização poderão ser contempladas soluções de transferência de habitats para zonas onde o seu desenvolvimento possa ficar assegurado.

5.7 RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

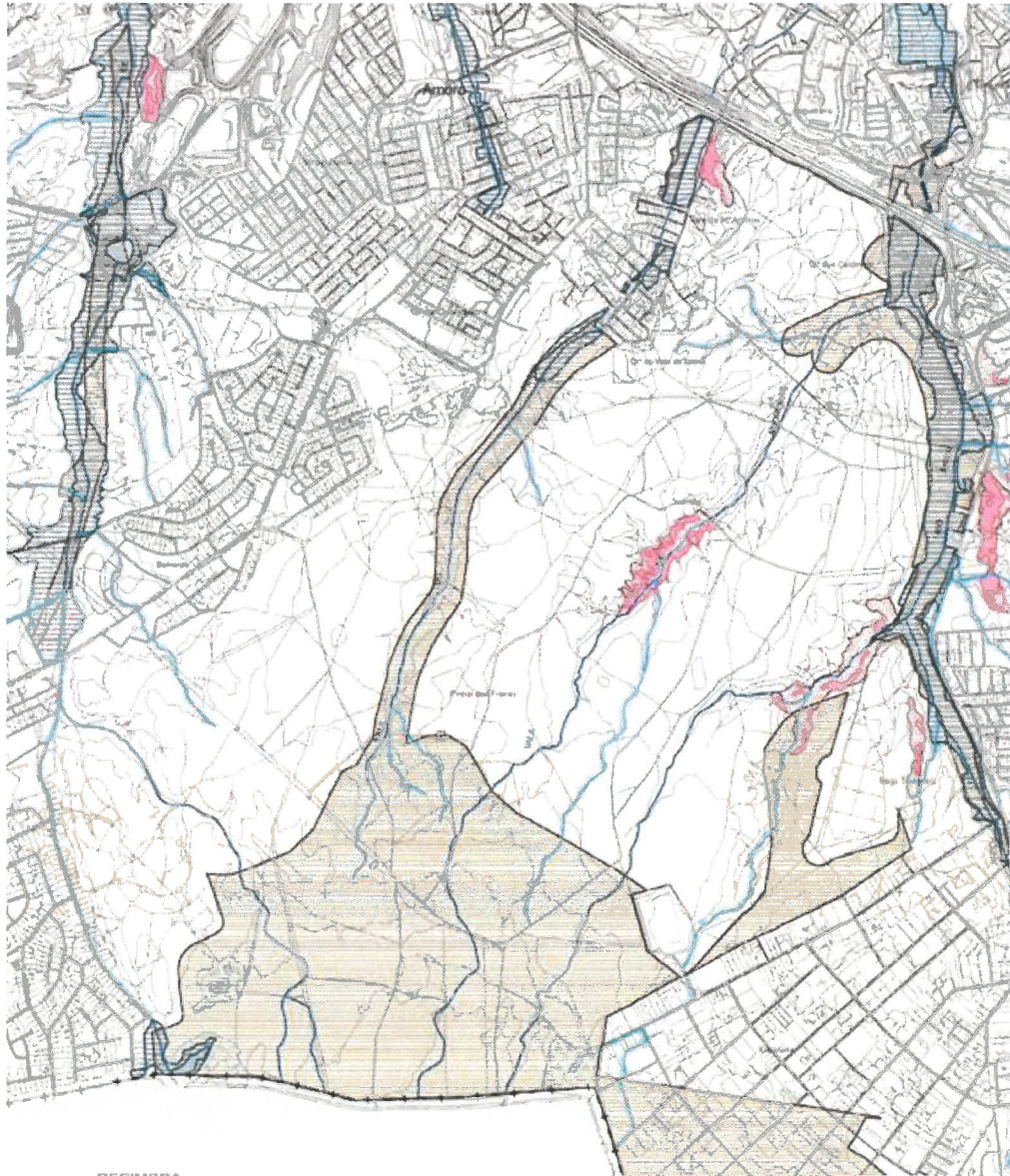
O processo de revisão da REN, que acompanhou a revisão do PDM do Seixal, determinou na área do Pinhal das Freiras a delimitação das seguintes ocorrências:

- a. De uma vasta área de máxima infiltração na zona sul da UOPG 33, prolongando-se para norte pelo vale do lado poente;
- b. De três áreas de instabilidade de vertentes (no limite noroeste, na zona do vale que separa o Pinhal das Freiras do Rego Travesso e na zona central do vale que do lado nascente atravessa a Área de Intervenção);
- c. De uma área de instabilidade de vertentes na zona do vale que separa o Pinhal das Freiras do Rego Travesso;
- d. De três lagoas e suas respetivas faixas de proteção, localizadas na zona sul da Área de Intervenção;
- e. De três zonas ameaçadas por cheias (nas margens do rio Judeu, na zona norte do vale poente e nas margens de uma das lagoas referidas);
- f. Um conjunto de leitos de cursos de água.

Os condicionamentos associados a cada uma das ocorrências deverão ser avaliados no procedimento de elaboração do Plano de Urbanização.

Figura 4 Extrato da Carta da REN do concelho do Seixal

Fonte: PDM do Seixal



ZONAS RIBEIRNHAS, ÁGUAS INTERIORES E ÁREAS DE INFILTRAÇÃO MÁXIMA OU DE APANHAMENTO

- Leitos dos cursos de água.....
- Zonas ameaçadas pelas cheias.....
- Lagoas.....
- Faixas de proteção às lagoas.....
- Áreas de máxima infiltração.....

- trço coberto
- trço não coberto
- [Blue rectangle symbol]
- [Blue rectangle with white border symbol]
- [Brown rectangle with horizontal lines symbol]

ZONAS DECLIVOSAS

- Áreas com risco de erosão
- Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo.....
- Áreas de instabilidade de vertentes.....

- [Red rectangle with black dots symbol]
- [Red rectangle symbol]

5.8 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

O processo de revisão da RAN, que acompanhou a revisão do PDM do Seixal, determinou na área do Pinhal das Freiras duas áreas com esta classificação:

- a. A existência de uma área de 38,5 ha na zona sul da UOPG (F);
- b. A existência de uma área de 12,8 ha (G) marginal ao rio Judeu.

Embora as áreas não apresentem atualmente aproveitamento agrícola efetivo, os condicionamentos associados a cada uma das ocorrências deverão ser avaliados no procedimento de elaboração do Plano de Urbanização.

Figura 5 Extrato da Carta da RAN do concelho do Seixal

Fonte: PDM do Seixal



5.9 ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

A Estrutura Ecológica Municipal do Seixal está enquadrada pelas orientações decorrentes da Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental, definida pelo PROT-AML em vigor, por transposição para a escala municipal da respetiva rede ecológica metropolitana.

Na Área de Intervenção estão presentes solos da EEM afetos a:

- a) Área Prioritária 1 — área estruturante de proteção e conservação, inserida no sítio de importância comunitária PTCO00054 — Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira, área sujeita ao regime do Plano Setorial da Rede Natura 2000;
- b) Área Vital — compreende as áreas que, complementarmente às Áreas Prioritárias, contribuem para a sustentabilidade do território, correspondendo aos espaços livres considerados como vitais para a manutenção da função ecológica dominante e da conectividade entre as áreas e os corredores;
- c) Corredor Estruturante Principal — estruturas lineares que correspondem aos leitos e margens de cursos de água — Vala das Amoreiras. Funciona como principal elemento de conectividade entre as Áreas Prioritárias 1 e 2;
- d) Corredor Estruturante Secundário — estruturas lineares que correspondem aos leitos e margens de cursos de água e valas — Vala de Santa Marta e Rio Judeu— bem como, estruturas lineares livres de edificação, que funcionam como principais elementos de conectividade entre as Áreas Vitais;
- e) Restante Rede Hidrográfica Municipal — corresponde aos restantes leitos e margens de cursos de água.

O Regulamento do PDM do Seixal estabelece um conjunto de princípios e regras que deverão ser seguidos no PU, designadamente para a EEM:

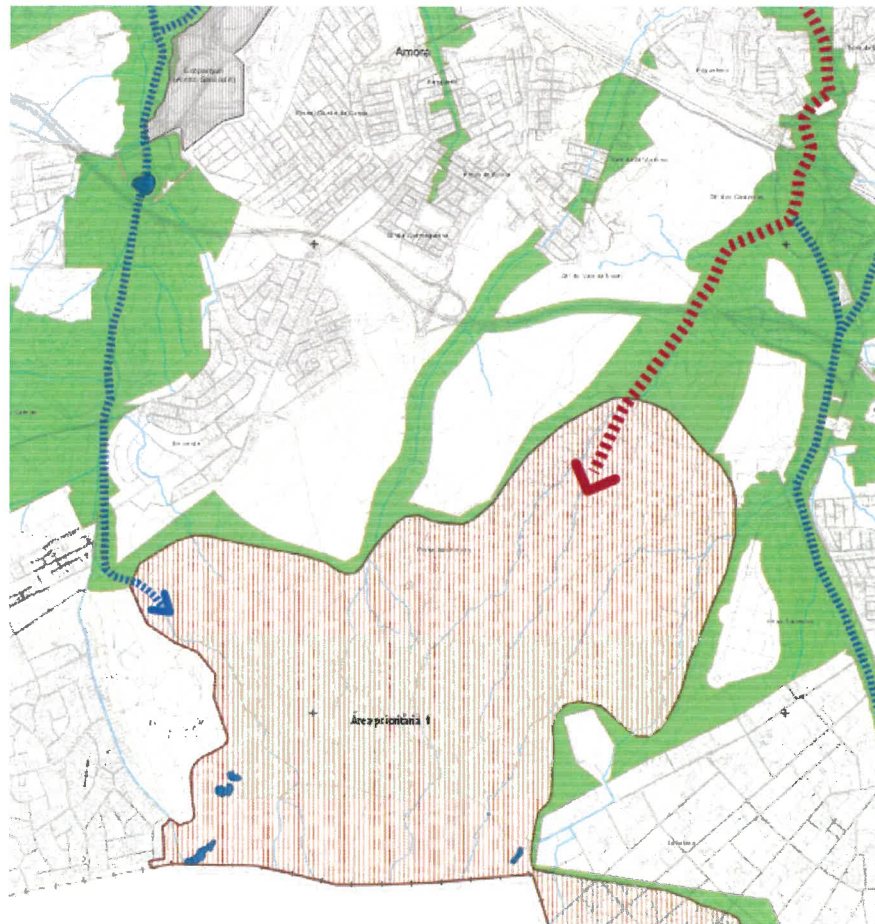
- No âmbito das operações de loteamento a localização das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva será determinada pela EEM (n.º 4 do artigo 77.º);
- O regime de uso e transformação do solo da EEM é definido pelo disposto no referido Regulamento relativamente a cada categoria de solo (n.º 5 do artigo 23.º);
- Que nas categorias Verdes de Proximidade e Rede Hidrográfica Municipal devem ser acauteladas as funções da EEM, nomeadamente de contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos, constituindo uma garantia da salvaguarda dos ecossistemas e da intensificação

dos processos biofísicos, nelas se permitindo apenas a implementação de usos e ações compatíveis com a EEM, não sendo admitida a sua afetação a outros fins que possam colocar em risco a sua valia para a qualidade ambiental do município (n.º 6 do artigo 23.º);

- Quando associados a cursos de água, os Corredores Estruturantes devem ter, sempre que possível, para além da largura da margem legalmente estabelecida, um valor mínimo de 20 metros em cada margem, extensível sempre que os estudos paisagísticos, hidrológicos e geomorfológicos o justifiquem (n.º 7 do artigo 23.º);
- Qualquer intervenção nos Corredores Estruturantes deve identificar os eventuais pontos de estrangulamento e causas de degradação e propor medidas de reposição da condição natural dos seus leitos e margens, de forma a melhorar o funcionamento do sistema hidrológico e promover o desenvolvimento das galerias ripícolas do curso de água, ficando condicionada à aprovação de estudo hidráulico e hidrológico (n.º 8 do artigo 23.º);
- Sem prejuízo dos pontos anteriores, as formas de concretização dos usos admitidos em EEM devem, para além de cumprir outras exigências constantes do Regulamento do PDM, contribuir para a valorização da Estrutura Ecológica Municipal e ser orientadas para a sua valorização ambiental e para a criação de corredores ecológicos contínuos e redes de proteção, educação e fruição ambiental (n.º 9 do artigo 23.º).
- A par do Estudo de Renaturalização do Leito e das Margens do Rio Judeu, deverão ser realizados os Estudos Hidrológicos e Hidráulicos (EHH) da Vala do Porto da Raposa e Vala das Amoreiras, leitos que atravessam a área de intervenção, considerando as disposições regulamentares dos regimes de REN, Recursos Hídricos, do PDM e do RUMS, enquanto garantia da preservação dos Corredores Estruturantes Principal, Secundário e Área Vital. Dados os constrangimentos já diagnosticados nas áreas a jusante da área de intervenção, a impermeabilização de novas áreas impõe a contenção de caudais e a infiltração na área de intervenção.








Figura 6 Extrato da Carta da Estrutura Ecológica do concelho do Seixal

Fonte: PDM do Seixal



ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

NÍVEL REGIONAL

- Área prioritária 1  Área localizada no sítio de importância comunitária PTOONB0054 - Forno Ferro / Lagoa de Albufeira
- Área prioritária 2  Área correspondente ao Estuário do Tejo
- Área vital 
- Corredor estruturante principal 
- Corredor estruturante principal estrangulado 
- Corredor estruturante secundário 
- Corredor estruturante secundário estrangulado 

NÍVEL LOCAL

- Verde de proximidade 
- Bacias de retenção, Lagoas e Caldeiras de Moinhos de Maré 
- Ecoparque (aterro sanitário) 

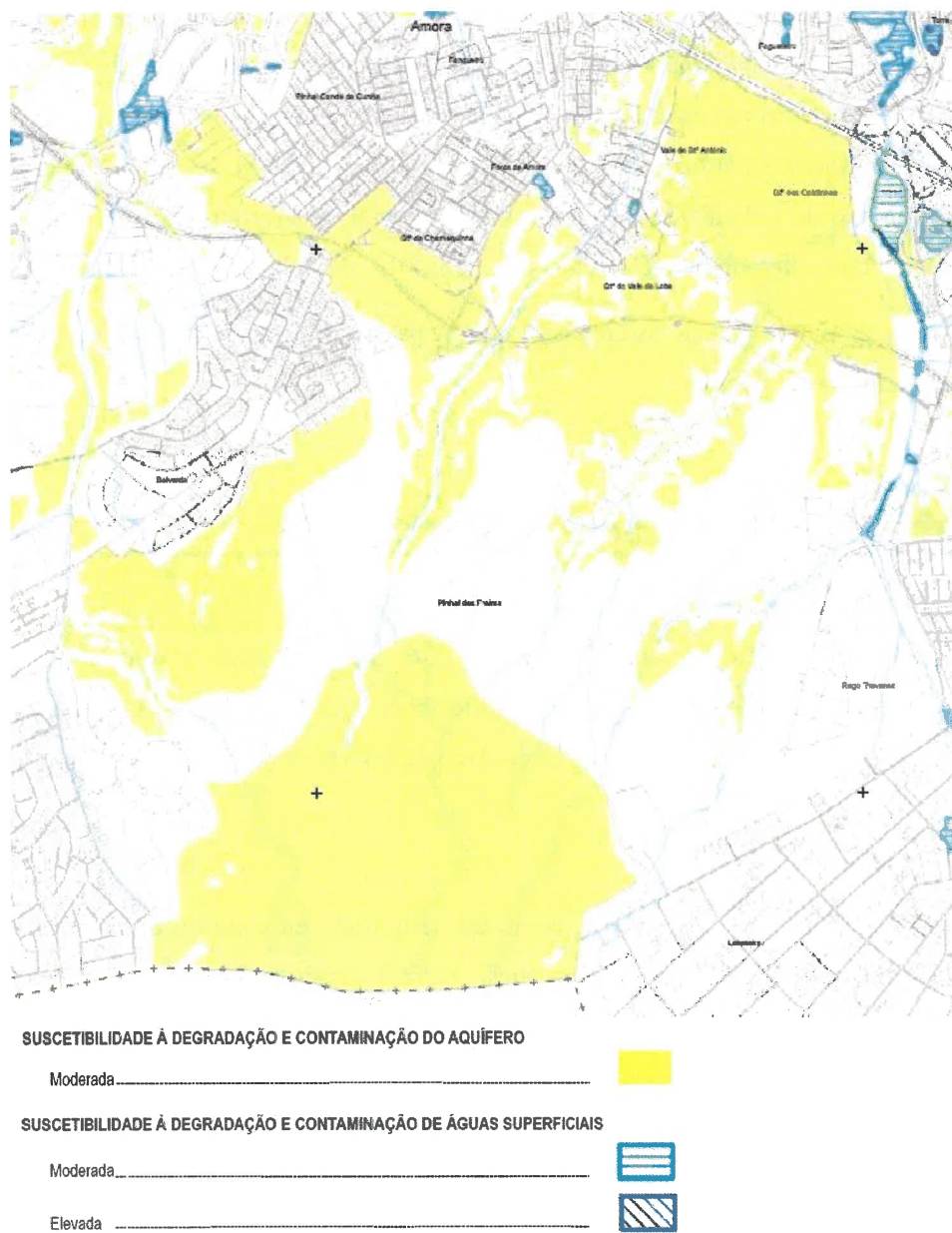
5.10 SUSCETIBILIDADE A PERIGOS NATURAIS, MISTOS E TECNOLÓGICOS

A Planta de Ordenamento do PDM identifica também as áreas de suscetibilidade a perigos naturais, mistos e tecnológicos, as quais implicam regras e interdições específicas (artigos 15.º a 20.º Regulamento do PDM). Neste sentido, a elaboração do Plano de Urbanização deverá implicar atenção quanto à existência deste tipo de situações na sua área de intervenção, destacando-se:

1. No âmbito dos perigos naturais (Figura 7), a existência de:

Figura 8 Extrato da Planta de Ordenamento – Cartografia de suscetibilidade a perigos mistos 2

Fonte: PDM do Seixal



5.11 AVALIAÇÃO AMBIENTAL DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

De acordo com o artigo 78.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, os planos de urbanização só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.

Ora, considerando que o Plano Diretor Municipal do Seixal determina que *“As intervenções a desenvolver em solo rural abrangido pela UOPG 33 — Pinhal das Freiras serão precedidas de estudo de incidências ambientais, que deve enunciar os impactos locais dos projetos através da identificação das principais condicionantes existentes e dos descritores ambientais suscetíveis de serem afetados, bem como prever medidas de monitorização e minimização e recuperação das áreas afetadas, a implementar em fase de obra.”*, a Câmara Municipal do Seixal entende ser de sujeitar o presente Plano de Urbanização a Avaliação Ambiental, nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Para esse efeito será solicitado parecer às entidades com responsabilidades ambientais específicas sobre o âmbito da referida avaliação.

6 MODELO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O Plano de Urbanização deverá ter como referência para a estruturação e ordenamento do território do Pinhal das Freiras o anteriormente referido, bem como os princípios estabelecidos nos pontos seguintes para os espaços estruturantes da Área de Intervenção.

6.1 ÁREAS URBANAS

A ocupação das áreas urbanas – solo urbano, como tal delimitado na carta de ordenamento do PDM do Seixal - integrantes da Área de Intervenção deverá seguir os princípios e condições estabelecidos no PDM do Seixal.

6.2 ESTRUTURA DO PARQUE METROPLITANO

Sem prejuízo das condições já fixadas no PDM do Seixal para criação do Parque Metropolitano, deverá ser entendimento do Plano de Urbanização do Pinhal das Freiras que o Parque deverá:

- Prever a instalação de, pelo menos, duas entradas principais, fisicamente e simbolicamente demarcadas, uma na zona norte e outra na zona sul, e junto das quais devem estar previstos parques de estacionamento automóvel e algumas das principais concentrações de equipamentos e serviços de apoio ao parque;
- Ser estruturado por uma rede de caminhos, hierarquicamente e funcionalmente definidos, que articulem as relações entre as entradas e os núcleos de equipamentos e espaços de atividades;

- Em termos de estrutura espacial, sem segregação rígida e com algumas sobreposições (multifuncionalidade e usos múltiplos quando compatíveis), o Parque Metropolitano deverá ser constituído por quatro tipos de zonas:

Zonas A – Áreas Nucleares de Conservação

Correspondem genericamente ao “Planalto das Lagoas” e ao seu prolongamento para norte ao longo do vale das Amoreiras, englobando componentes fundamentais da Estrutura Ecológica Municipal, ou seja:

- Área Prioritária 1 (inserida no Sítio de Importância Comunitária Fernão Ferro / Lagoa de Albufeira);
- Corredor Estruturante Principal (ligando a Área Prioritária 1 ao Estuário do Tejo);
- Corredores Estruturantes Secundários;
- Áreas Vitais.

Tratam-se, em geral, de áreas sensíveis, correspondentes à concentração de maior número e mais importantes valores naturais (nomeadamente habitats prioritários e habitats classificados), assegurando um contínuo natural e destinadas prioritariamente à conservação da natureza. Para além do seu uso florestal tradicional, só deverão vir a ser permitidas atividades compatíveis com a manutenção e recuperação das suas características atuais em termos de habitats naturais e seminaturais, ou seja, atividades no âmbito da educação ambiental e de recreio na natureza.

Zonas B - Áreas Complementares à Proteção

Abrangem diversas situações, nomeadamente raros habitats prioritários, mais frequentes habitats classificados (a que se aplicam as orientações de gestão respetivas) e outras zonas em que é possível controlar impactes de atividades periféricas naqueles habitats, bem como produção florestal e usos recreativos.

Nestas Áreas Complementares à Proteção terá especial importância a produção florestal, embora todo o Parque Metropolitano deverá ser afeto a esta produção, com exceção de muito limitadas superfícies com alguns habitats prioritários e de certas áreas destinadas a atividades de lazer e recreio.

Zonas C – Áreas para Atividades de Lazer, Recreio e Desporto

As funções de recreio e desporto deverão ser distribuídas no Parque Metropolitano de acordo com um programa a elaborar. Os espaços destinados a estas atividades serão localizados nas áreas degradadas e com menor interesse natural. No Parque Metropolitano poderá prever-se:

- Rede de percursos que ligam as entradas do Parque aos equipamentos, permitindo também calcorrear as zonas A e B acima referidas (pistas cicláveis, caminhos e trilhos pedonais, caminhos de serviço, etc.);
- Centro de atividades e apoio logístico para organizações variadas, nomeadamente escuteiros, ONG's da área do ambiente, associação tipo "Amigos do Parque" ou semelhantes;
- Parques recreativos, com um carácter bem diferenciado dos que existem em espaços urbanos, oferecendo oportunidades de recreio menos artificiais, menos concentradas no espaço (não pequenas superfícies com grande densidade de equipamento mais ou menos sofisticado), usando no geral materiais naturais (madeira, pedra, areia, água);
- Núcleo de atividades desportivas, com espaços informais, permitindo jogos de futebol ou rugby, prática de tiro ao arco, etc., bem como as respetivas instalações de apoio.

Zonas D – Áreas de Proteção e de Integração Paisagística de Infraestruturas

Faixas envolventes da rede viária fundamental, da subestação elétrica e das linhas de Alta Tensão. Pretende-se com tais faixas não só proteger os espaços junto a estas infraestruturas, reduzindo o ruído e a poluição do ar, como minorar impactes visuais através de plantações concebidas para esse efeito.

6.3 ÁREAS DE EQUIPAMENTOS E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EM ESPAÇO NATURAL 1 – PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA

Considerando a necessidade de salvaguardar os importantes valores ambientais em presença na Área de Intervenção e a sua articulação com o Parque Metropolitano, a capacidade edificativa resultante da aplicação do índice a toda a área do solo rural que se encontra estabelecida no PDM resultará na definição de áreas disponíveis para acolher equipamentos de interesse municipal e para o desenvolvimento de empreendimentos turísticos (admitidos pela alínea d), do n.º 3 do artigo 37.º do Regulamento do PDM). Para a delimitação destas áreas, deverão ser considerados os seguintes critérios:

- a. A menor ou mesmo rara presença de habitats prioritários e classificados;

- b. A inexistência ou compatibilização com áreas das Reservas Ecológica e Agrícola;
- c. Assegurar a organização, amplitude e conectividade do Parque Metropolitano e dos corredores ecológicos que atravessam a UOPG;
- d. A proximidade de solo urbano, considerando nomeadamente a possibilidade de estabelecerem relações de proximidade e de serviço às populações residentes através dos equipamentos propostos;
- e. A proximidade a infraestruturas viárias existentes e previstas.

O Plano de Urbanização deverá estudar as delimitações, organização funcional e condições de ocupação dessas áreas, em conformidade com os parâmetros urbanísticos fixados no PDM para toda a área do solo rústico que se encontra estabelecida no PDM.

7 MODELO DE EXECUÇÃO E GESTÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O desenvolvimento das operações urbanísticas em execução do plano de urbanização deverá, no presente caso, ser executado através do sistema de cooperação previsto no artigo 150.º do RJIGT, sendo a iniciativa da elaboração do Plano de Urbanização do município em cooperação com os particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

7.1 PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO

Tendo como propósito concretizar os objetivos traçados pelo PDM do Seixal para este território, o Plano de Urbanização definirá uma programação da execução deste instrumento que adeque as orientações definidas para a UOPG 33, na medida em que tal decorra do modelo de implementação do Parque Metropolitano e da necessidade de adequar as várias componentes a este grande objetivo do plano de urbanização.

Por outro lado, a programação da execução deste instrumento deve ter em atenção as orientações do PDM, ajustando-as e atualizando-as às novas realidades e ao referido objetivo de assegurar a disponibilização dos terrenos a afetar ao Parque Metropolitano de uma forma integrada e harmoniosa. Do mesmo modo, as propostas concretas de ocupação do solo, nomeadamente do Solo Rural, devem ser enquadradas em face do objetivo de permitir uma gestão integrada do território de forma a tornar sustentável a criação e gestão do Parque Metropolitano.

O PU definirá a programação da sua execução de acordo as premissas descritas e considerando a delimitação de Unidades de Execução, contratualizando-se com os interessados a implementação e execução do Plano de Urbanização através de contrato de urbanização.

7.2 GESTÃO DO PARQUE METROPOLITANO

O Plano de Urbanização do Pinhal das Freiras deverá ter presente que na implementação do Parque Metropolitano poderão ser envolvidas as entidades, tanto ao nível da administração geral como da construção do Parque e sua posterior gestão, designadamente:

- Definição de objetivos, conceção geral, e orientação global do funcionamento do Parque Metropolitano – entidade/grupo de trabalho a criar, podendo envolver a participação de:
 - Câmara Municipal do Seixal;
 - Proprietários de terrenos a integrar no Parque;
 - CCDR LVT;
 - ICNF;
 - Associação de Municípios do Distrito de Setúbal;
 - ONG's (nacionais e sobretudo locais);
 - Empresas com especial ligação ao Pinhal das Freiras (caso da EDP e REN);
 - Empresas ou Associações com especial peso ao nível regional e local (Auto Europa, produtores de vinho, setor imobiliário, AFLOPS, etc.).

- Execução e gestão – poderão ser atribuídas a uma entidade pública, com uma estrutura técnico-administrativa responsável pela execução das orientações da entidade acima referida, com meios próprios de intervenção no Parque. Em princípio, tal entidade só deverá assegurar diretamente serviços gerais, podendo concessionar e fiscalizar as atividades que se desenvolverão com alguma independência

- Deve ser objetivo da conceção, execução e gestão do Parque garantir a sua sustentabilidade económica. A construção e funcionamento do Parque poderá ser financiada e/ou assegurada através:
 - Da execução das operações urbanísticas;
 - Da participação dos Municípios, no que respeita à parte à sensibilização ambiental, atividades educativas, ao desporto escolar, à utilização por idosos, etc.;

- Das verbas geradas pela produção florestal e pelos viveiros integrados no Parque;
- Das concessões para a exploração de atividades e serviços (construção e exploração);
- De fundos europeus (conservação da natureza, educação ambiental);
- Do mecenato (empresas, fundações, particulares);
- Do trabalho de voluntários (envolvimento cívico das comunidades locais, principalmente de jovens);
- Do pagamento de serviços pelos utentes, nomeadamente aluguer de espaços e equipamentos, acesso a atividades especiais, visitas, compra de produtos;

Neste sentido, o plano de Gestão Florestal deverá constituir um instrumento de apoio à sustentabilidade económica e financeira do Parque para o que deverá ter em consideração a adequada exploração dos seus recursos.

8 PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

A distribuição abstrata dos direitos e obrigações das partes será definida no Plano de Urbanização e concretizada através de contratos de urbanização a celebrar entre o município e os particulares, tendo em atenção o concreto contributo de cada um dos intervenientes para a concretização do referido instrumento de gestão territorial na sua área de intervenção.

