

UOPG 17 – QUINTA DA PRINCESA, SEIXAL

ESTUDO DE CONJUNTO E PROPOSTA
DE DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES
DE EXECUÇÃO

Fevereiro 2022



espaço&desenvolvimento



Índice

1	Âmbito	2
2	Situação existente	2
2.1	Localização.....	2
2.2	Uso do solo.....	3
2.3	Compromissos e intenções.....	4
3	Enquadramento no Plano Diretor Municipal	8
3.1	Classificação e Qualificação do Solo.....	8
3.2	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.....	8
3.3	Outras Condicionantes.....	9
3.4	Zonamento e Conflitos Acústicos.....	10
3.5	Programação e execução.....	11
4	Situação cadastral	11
5	Edificabilidade	14
6	Estudo de conjunto	16
6.1	Zonamento.....	16
6.2	Acessibilidade e mobilidade.....	18
7	Proposta de delimitação das unidades de execução	20
7.1	Termos de referência comuns a todas as UE.....	20
7.2	Sistema de Execução.....	21
7.3	Cedências para Espaços de Utilização Coletiva.....	21
7.4	Perequação.....	21
7.5	Encargos e Benefícios.....	22
7.6	Termos de referência específicos.....	23
7.7	Faseamento.....	31
7.8	Estimativa de custos.....	32



1 Âmbito

O Estudo de Conjunto visa desenvolver os Termos de Referência Gerais e Específicos estabelecidos pelo PDM do Seixal para a UOPG 17, através da definição de um modelo de ocupação global com vista à delimitação de uma (ou mais) unidades de execução.

2 Situação existente

2.1 Localização

A UOPG17, com uma área de 400 337 m², situa-se na freguesia de Amora, concelho do Seixal. Trata-se de uma área não urbanizada, parcialmente ocupada por povoamento de sobreiros que se estendem de um lado e de outro de uma extensa várzea, ocupada por hortas, que desemboca a norte (já fora dos limites da UOPG) numa área de sapal.

A nascente confronta com uma área urbanizada, o Bairro da Quinta da Princesa - loteamento 20-A-99, e a sul-poente com a Área Industrial de Corroios - loteamento 9-A-68 e a sul com um espaço urbano de baixa densidade. A UOPG é servida a Norte pela estrada municipal e a sul pela N10.

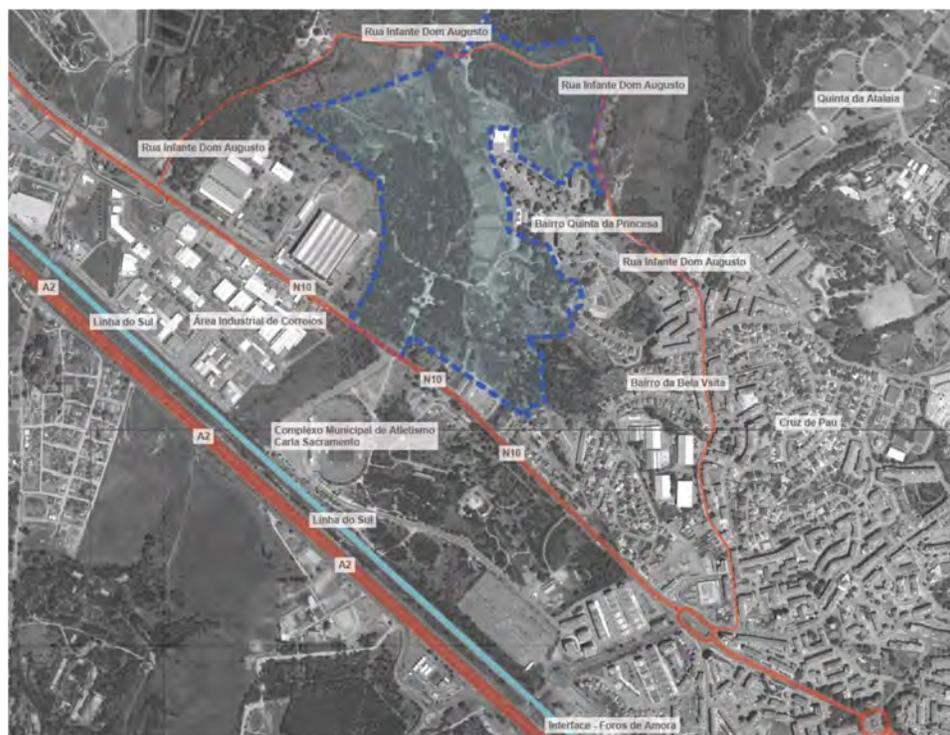


Figura 1. Ortofotomapa (DGT, 2018)

2.2 Uso do solo

A UOPG17 caracteriza-se pela sua ruralidade, nas vertentes agrícola e florestal, encontrando-se parcialmente ocupada, de acordo com o PDM, por “povoamento de sobreiros” – cerca de 16 hectares. Parte destes – cerca de 10 hectares - têm o ónus acrescido de interdição de intervenção durante 25 anos, por ter ocorrido, em duas zonas deste povoamento, abate ilegal em 2005.

Presentemente, desconhece-se a densidade e localização precisa das espécies protegidas bem como o seu estado fitossanitário. A intervenção nestas áreas, após a levantamento da proibição, continuará fortemente condicionada pela legislação em vigor, uma vez que o abate de exemplares protegidos só pode ocorrer por motivos de utilidade pública ou desenvolvimento local.

No entanto, de acordo com o levantamento do uso do solo realizado no âmbito do Estudo de Impacte Ambiental desenvolvido para o projeto da alternativa à N10, parte do povoamento de sobreiros encontra-se descrito como Pinhal, mas ainda permanece uma área de dimensão significativa, a poente da zona agrícola, de Floresta Mista de Sobreiros e Pinheiros.

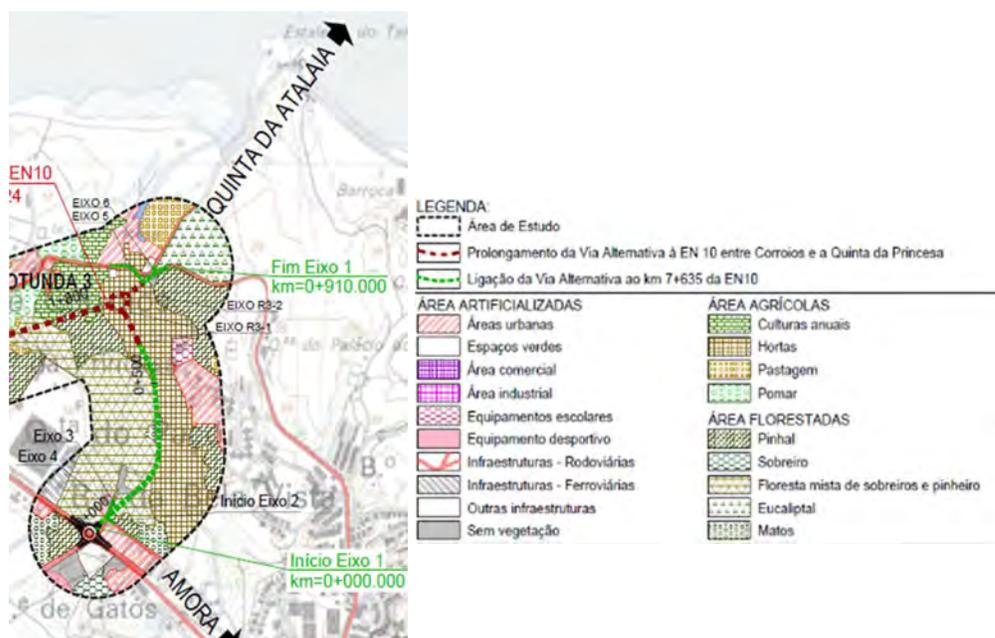


Figura 2. Uso do Solo (EIA, Alternativa EN10, 2021)

A zona agrícola, que ocupa toda a faixa central da UOPG, dividindo-a em dois, está maioritariamente ocupada por hortas e culturas anuais. Coincide com as áreas da Reserva Ecológica Municipal e zonas inundáveis.

2.3 Compromissos e intenções

As opções e projetos na área da mobilidade para o Concelho do Seixal, nomeadamente a Via Alternativa à N10 – Corroios/Quinta da Princesa e respetiva ligação à N10, com projeto de execução e AIA realizados, constituem elementos estruturantes no ordenamento e futuro desenho urbano desta UOPG.

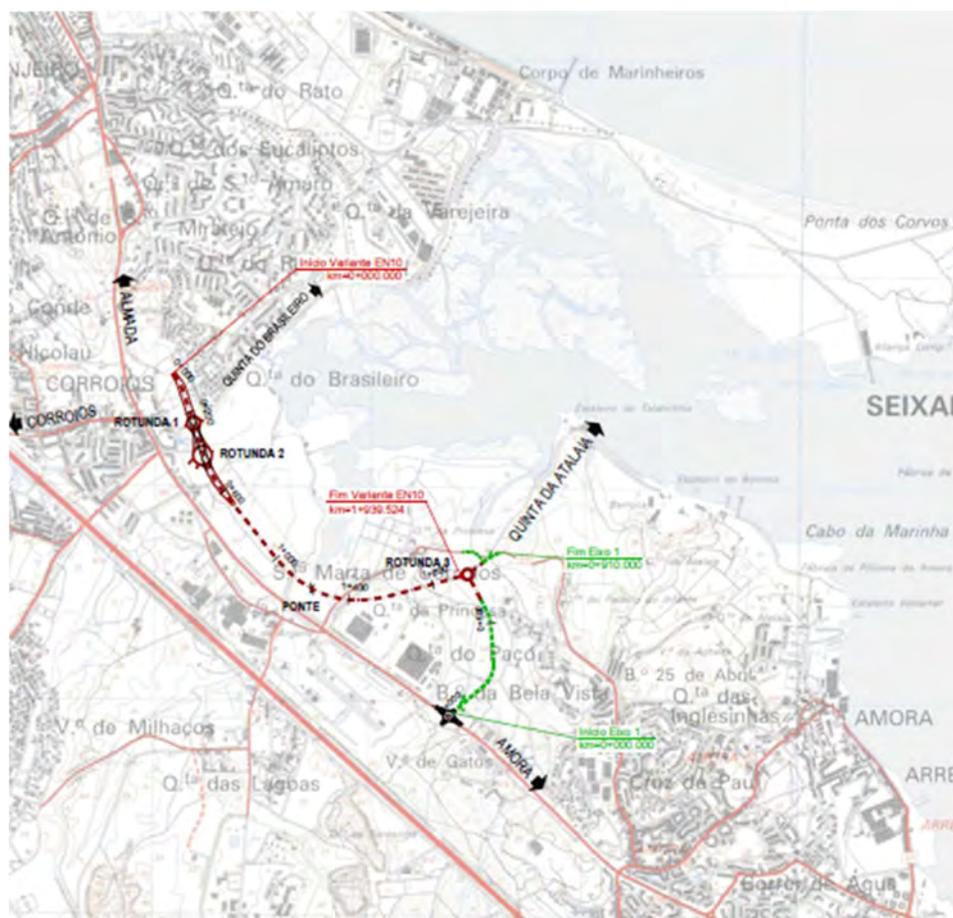


Figura 3. Variante à N10 e via de ligação (EIA, Alternativa EN10, 2021)



Figura 4. Via de ligação na zona de intervenção (EIA, Alternativa EN10, 2021)

O prolongamento da variante até à Amora está previsto na Planta de Mobilidade e Transportes do PDMS, bem como no novo Plano de Mobilidade e Transportes do Concelho do Seixal de 2021 (PMTCS), embora com um traçado diferente.

O PMTCS propõe, com impacto nesta UOPG o seguinte:

- 1) Fecho da rede rodoviária estruturante e melhoria da hierarquização funcional, nomeadamente:
 - a. A conclusão da ER10: "A variante à EN10 desenvolve-se a nascente desta ligando Almada ao Seixal, sendo que o troço inicial até Corroios já se encontra construído. Esta ligação vem complementar a A33, já que esta conecta os municípios do Arco Ribeirinho de forma periférica face aos aglomerados mais relevantes. Esta infraestrutura é necessária para cumprir a ligação entre as principais áreas urbanas maioritariamente ribeirinhas, que se encontram separadas pela estrutura geográfica do município, potenciando assim sinergias. Esta ligação permitirá a redistribuição do tráfego que atualmente

se acumula na EN10 e que apresenta fortes congestionamentos especialmente em períodos de ponta”;

- b. A construção do nó de Foros da Amora: “No território do Seixal apenas o nó do Fogueteiro permite o acesso à A2, estando bastante congestionado nos períodos de ponta. É, portanto, premente encontrar uma alternativa que permita a distribuição dos acessos à malha urbana, sendo a localização em Foros da Amora privilegiada para o efeito.”

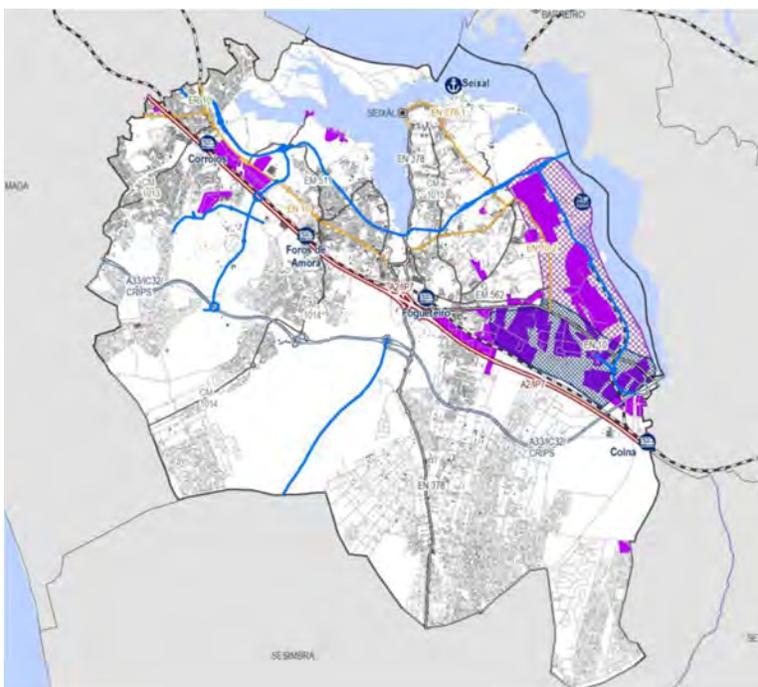


Figura 5. Rede rodoviária estruturante (PMTCS 2021)

2) Melhorar as redes pedonais e cicláveis

- a. Rede ciclável estruturante: “De forma complementar ao modo pedonal, o modo ciclável dá resposta a deslocações de média distância e permite ampliar a área de captação das interfaces de transporte. O processo de implementação da rede ciclável urbana deve ser corretamente integrado num planeamento estratégico, juntamente com os restantes modos de deslocação, em rede, ou seja, como um todo, garantindo a continuidade da infraestrutura dedicada. É necessário proceder ao alargamento da rede ciclável implementada, adequando a resposta às deslocações quotidianas e contribuindo para uma transferência modal. Os percursos propostos neste PMTCS, têm por base os trabalhos previamente desenvolvidos pelo

município, e procuram priorizar os eixos considerados fundamentais para a estruturação dos movimentos pendulares.

No caso da UOPG 17 destacam-se a Ecovia da Ponta dos Corvos e a pista ciclável e corredor pedonal que liga a N10 no limite da área de intervenção até à interface dos Foros da Amora.

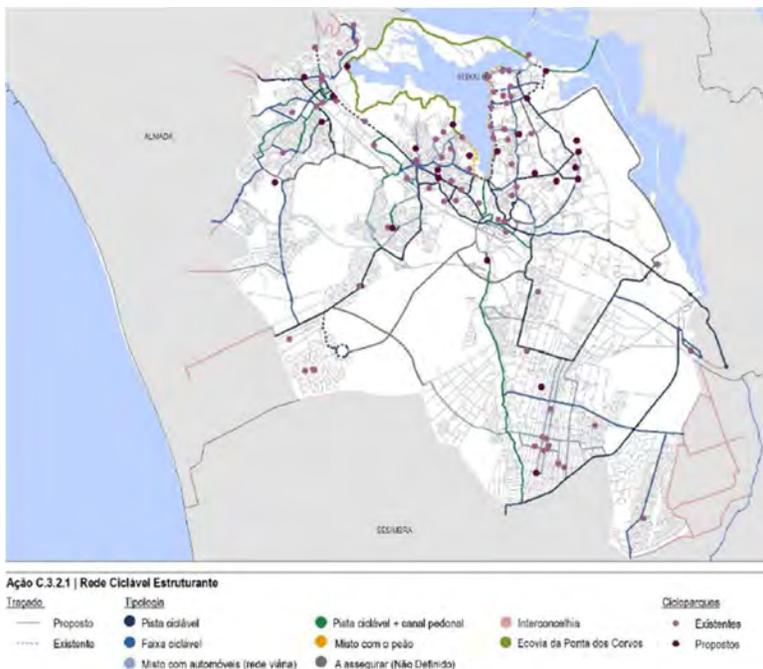


Figura 6. Rede pedonal e ciclável (PMTCS 2021)

Para além das orientações de desenvolvimento expressas no âmbito do PDM (capítulo 3), assim como nas propostas de intervenção no domínio da mobilidade no PMTCS, identificam-se as seguintes intenções de iniciativa municipal:

• **Equipamento desportivo:**

A CM Seixal pretende implantar na área do UOPG um equipamento desportivo.

• **Requalificação das hortas urbanas e caminhos existentes:**

Está prevista a requalificação das hortas urbanas existentes na área de estudo. Estas deverão localizar-se, preferencialmente nas áreas de classificação de solo compatível (em detrimento do solo urbanizável de forma a não desvalorizar o potencial fundiário do terreno), neste caso Áreas Agrícolas e Florestais. Este "Parque Agrícola" deverá garantir futuros atravessamento (devendo estar integrados na proposta de mobilidade para a área de estudo).

3 Enquadramento no Plano Diretor Municipal

3.1 Classificação e Qualificação do Solo

No que respeita à classificação e qualificação do solo, esta UOPG abrange duas categorias com os seguintes parâmetros de edificabilidade:

- Solo Rural - Espaços Agrícolas e Florestais (EAF), onde são permitidos usos e atividades compatíveis, designadamente atividades turísticas e de lazer, com um índice de edificabilidade de 0,10;
- Solo Urbano - Urbanizável - Espaços Residenciais (ER1) com altura máxima de edificação de 19 metros, com o índice de edificabilidade de 0,35, definido nos termos gerais desta classe de espaço.

(ver desenho 04 – Classificação e Qualificação do Solo)

3.2 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Na área da UOPG, identificam-se as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- Leitões de Cursos de Água;
- Zonas Inundáveis;
- Reserva Ecológica Nacional;
- Classe de Risco de Incêndio (alta ou muito alta);
- Sobreiros – Povoamento de Sobreiros;
- Sobreiros – Área onde ocorreu abate ilegal;
- Conduta Adutora;
- Coletor de águas residuais;
- Estradas Nacionais Desclassificadas;
- Estradas e Caminhos Municipais – Estrada Municipal.

(ver desenho 03 - Servidões e Restrições de Utilidade Pública)

3.3 Outras Condicionantes

PERIGOS MISTOS

- **Suscetibilidade à degradação e contaminação de solos, águas superficiais e aquífero:** (ver desenho 05 - Perigos Mistos, Gestão do Território e Estrutura Ecológica Municipal)

Praticamente toda a área de intervenção – solo urbano - está identificada com uma suscetibilidade moderada à degradação e contaminação do aquífero.

A suscetibilidade à degradação e contaminação dos solos e das águas superficiais acontece numa pequena área junto ao bairro existente.

De acordo com o Regulamento do PDM, artigo 19º, fica à consideração da CMS a realização ou não de sondagens nas áreas identificadas como moderadas.

GESTÃO DO TERRITÓRIO

- **Espaço Canal** (ver desenho 05 - Perigos Mistos, Gestão do Território e Estrutura Ecológica Municipal)

De acordo com o artigo 63º do PDMS o espaço canal da rede rodoviária constitui área não edificável até à aprovação de projeto de execução. Assim sendo, por via do projeto de execução da variante e da alteração do traçado do seu prolongamento, este espaço canal deve ser revisto.

ESTRUTURA ECOLÓGICA

- **Áreas Vitais e corredor estruturante** (ver desenho 05 - Perigos Mistos, Gestão do Território e Estrutura Ecológica Municipal)

Os Espaços Agrícolas e Florestais da UOPG17 estão integrados em Área Vital do PROTAML e são percorridos ao longo do limite poente da UOPG por um corredor estruturante secundário.

As Áreas Vitais devem contribuir 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”.

Os corredores estruturantes são, no caso presente, “estruturas lineares livres de edificação e funcionam como o principal eixo de ligação entre áreas prioritárias e vitais”.

De acordo com o regulamento do PDM, a concretização dos usos admitidos em EEM deve 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.

PERIGOS NATURAIS

- **Zonas suscetíveis a cheias e inundações** (Ver desenho 06 - Perigos Naturais e Tecnológicos)

Corresponde à área de várzea que "divide" a UOPG em dois e encontra-se integrada na REN e classificada em Solo Rural. De acordo com o Regulamento do PDM, artigo 16º, genericamente são interditas novas construções, que não as de apoio e indispensáveis à atividade agrícola, em zonas demarcadas como zonas suscetíveis a cheias e inundações.

- **Suscetibilidade a movimentos de massa em vertentes** (Ver desenho 06 - Perigos Naturais e Tecnológicos)

Suscetibilidade com expressão reduzida, abrangendo algumas pequenas zonas a poente da área de estudo. De acordo com o Regulamento do PDM, artigo 18º, a realização de operações urbanísticas depende da elaboração de um estudo prévio de conjunto, hidrogeológico e geotécnico de detalhe.

- **Suscetibilidade Sísmica** (Ver desenho 06 - Perigos Naturais e Tecnológicos)

Abrange todo o território do concelho.

- **Suscetibilidade a Inundação por TSUNAMI** (Ver desenho 06 - Perigos Naturais e Tecnológicos)

Nas áreas inundáveis por *tsunami*, com expressão significativa nesta UOPG, deve-se interditar a implantação de edifícios com usos relacionados com atividades hospitalares, escolares, bombeiros, proteção civil, autoridades civis e militares exceto quando se comprove, através de estudo, a inexistência de soluções alternativas ou que não colidam com as servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

PERIGOS TECNOLÓGICOS

Suscetibilidade a Perigos Tecnológicos (Ver desenho 06 - Perigos Naturais e Tecnológicos)

Registada no artigo 15º, alínea c), corresponde à Estrada Municipal que atravessa a UOPG no extremo norte identificada com "Potencial de Acidentes em Vias de Comunicação, Infraestruturas e Transporte de Substâncias Perigosas."

3.4 Zonamento e Conflitos Acústicos

A UOPG está toda integrada em zona mista, adjacente a duas áreas sensíveis que correspondem a estabelecimentos escolares.

Foram identificadas zonas de Conflito inferior a 5db (A) e Conflito Superior a 5db(A) associadas às vias de circulação rodoviária.

(Ver desenho 07 – Zonamento e conflito acústico)

3.5 Programação e execução

Os termos de referência definidos no Plano Diretor Municipal para a UOPG 17, são:

- A proibição de intervenção numa área de aproximadamente 10 hectares num prazo de 25 anos, contados a partir de 4 de maio de 2005, resultado do abate ilegal de sobreiros, nos termos do DL nº 169/2001 de 25 de maio alterado pelo DL 155/2004 de 30 de junho.
- A aplicação dos índices e regras seguindo as normas gerais estabelecidas no PDMS, nomeadamente os usos e índices determinados pelas classes/categorias de solo, designadamente Espaços Residenciais ER1 e Espaços Agrícolas e Florestais.
- No que toca ao ruído, 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, com obrigatoriedade de criação de uma cortina arbórea e arbustiva, devendo ser garantida a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.

A execução será realizada através da delimitação de uma ou mais unidades de execução onde se adota o sistema de cooperação.

4 Situação cadastral

Conforme Artigo 148.º do Decreto-Lei nº80/2015 de 14 de maio, nº 1, "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."

A UOPG 17 abrange no total 9 prédios (5 na totalidade, 4 parcialmente) de vários proprietários:

- A Câmara Municipal do Seixal é proprietária de 4 prédios incluídos na UOPG 17, total ou parcialmente:
 - i. Prédio nº10, registo predial matriz nº12 secção nº S, S1, S2 e referido pela Direção Geral do Território como prédio nº13, secção S2 com 35,534 hectares de acordo com o registo predial;
 - ii. Prédio nº2, descrito na conservatória de registo predial sob matriz nº 9835, secção S1 com área correspondente a 0,4236 hectares;
 - iii. Prédio nº3 com matriz nº 3, secção S2 e área correspondente a 0,5143 hectares;
 - iv. Prédio nº5 com matriz nº 9836, secção S1 com área correspondente 0,5460 hectares.

- Os restantes cinco prédios de outros proprietários a incluir no estudo são:
 - i. Prédio nº2, secção S2 com área correspondente a 0,5263 hectares de acordo com DGT;
 - ii. Prédio nº 3, secção S1 que com área equivalente a 0,5566 hectares de acordo com DGT;
 - iii. Prédio nº4, secção S1 com 0,5819 hectares de acordo com DGT;
 - iv. Prédio nº18, secção S com 6,376 hectares;
 - v. Prédio nº6, secção S1 com 5,394 hectares. Importa realçar, neste caso que a certidão predial refere uma área 37826 m2 cujo limite norte é a N10 e consequentemente situado fora da área da UOPG 17.

Proprietários	Artigo	Secção	Área Certidão	Área (polígono CMS)	Área DGT	Área de solo na UOPG (1)
CM Seixal	10	S/S1/S2	355342	349750	339 054	341 483
	2	S1	4236	4087	4 087	2 560
	3	S2	5143	5122	5 122	5 122
	5	S1	5460	5022	5 022	5 022
	Total parcial					
Outros	2	S2	nd	nd	5 263	5 268
	3	S1	nd	nd	5 566	5 572
	4	S1	nd	nd	5 819	5 824
	18	S	nd	nd	63 757	8 572
	6	S1	37826	nd	53 942	6 850
Total parcial						32 086
Total						386 273

De acordo com a medição na cartografia 1:10.000, a UOPG17 tem uma área de 400.337 m², dos quais 386.273 m² são de domínio privado, e destes 354.187 pertencem à CMS. Os restantes 14.064 m² correspondem a arruamentos/caminhos e outras áreas não abrangidas por prédios.

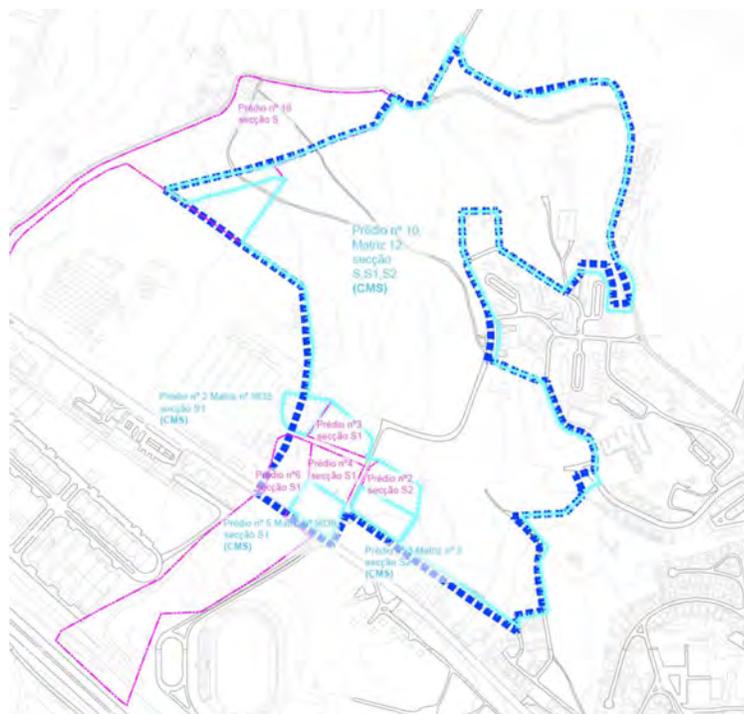


Figura 7. Cadastro – prédios abrangidos pela UOPG17

Importa referir que a informação registada anteriormente tem como principais proveniências as certidões prediais (no caso das propriedades da CMS) e Informação obtida online na DGT para os outros prédios.

Considera-se a informação digital apurada pelos serviços da CMS como base de referência para o estudo, mas conforme referido, apresenta, no entanto, algumas discrepâncias com limites obtidos na DGT, áreas referidas nas certidões e com limites cartográficos.

Devido a todas estas discrepâncias, será necessário proceder à verificação e regularização cadastral.

5 Edificabilidade

A edificabilidade abstrata da UOPG resulta numa Sp. de pavimentos de 79.062 m² em solo urbano passível de edificação e 16.038 m² para edificação em solo rural, conforme distribuição do quadro seguinte:

Proprietários	Artigo	Secção	Área de solo na UOPG (1)	ER1	EAF	Sp solo urbano - índice 0,35	Sp solo rural - índice 0,1
CM Seixal	10	S/S1/S2	341 483	197 239	144 244		
	2	S1	2 560	552	2 008		
	3	S2	5 122	5 122	-		
	5	S1	5 022	5 022	-		
	Total parcial			354 187	207 935	146 252	72 777
Outros	2	S2	5 268	5 268	-	1 844	-
	3	S1	5 572	5 499	73	1 925	7
	4	S1	5 824	5 824	-	2 038	-
	18	S	8 572	1 366	7 206	478	721
	6	S1	6 850	-	6 850	-	685
	Total parcial			32 086	17 957	14 129	6 285
Total			386 273	225 892	160 381	79 062	16 038

(1) medição cartografia 1:10000

nd - não disponível

(todas as medições estão sujeitas a acertos decorrentes da regularização cadastral)

Área da UOPG 17	400 337
Área de parcelas	386 273
Aruamentos e outras áreas fora dos prédios	14 064

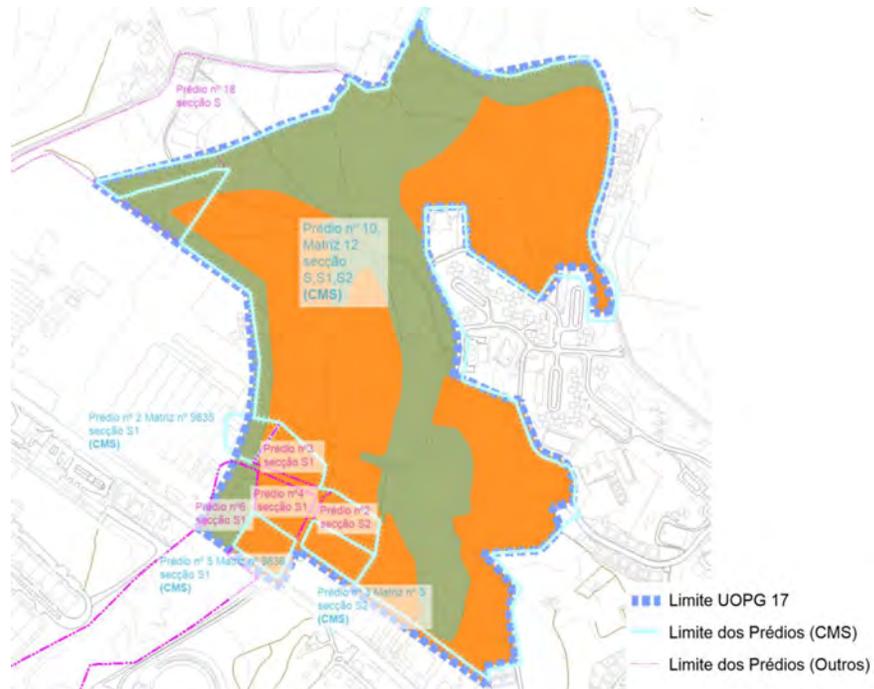


Figura 8. Cadastro e qualificação do solo

6 Estudo de conjunto

6.1 Zonamento

A programação da execução do Plano Diretor Municipal através da delimitação de unidades de execução e do zonamento mais detalhado da área de intervenção, tem em conta as normas, parâmetros e condicionantes contidas nesse Plano, sendo de salientar, porque estruturantes, as seguintes:

- Reserva Ecológica Nacional;
- Estrutura Ecológica Municipal;
- Povoamento de Sobreiros.

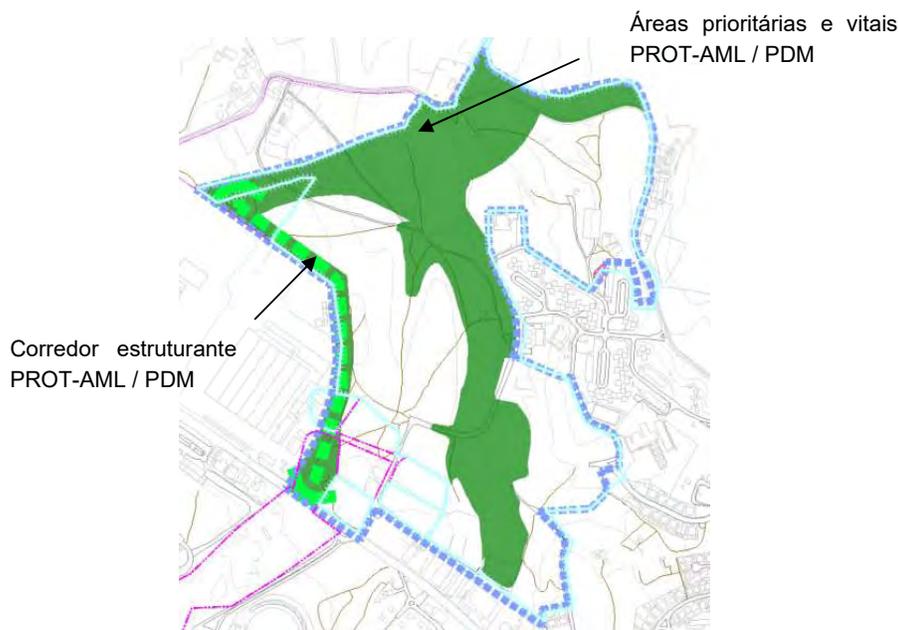


Figura 9. Estrutura Ecológica _ PROTAML

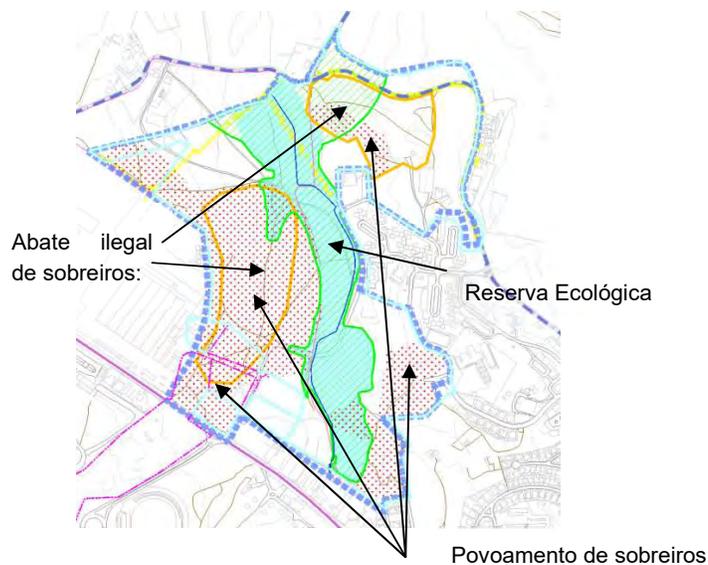


Figura 10. Condicionantes estruturantes

As condicionantes que impendem sobre as áreas de solo urbanizável são essencialmente a sobreposição com manchas identificadas no PDMS como povoamento de sobreiros, às quais se adiciona em parte a proibição de intervir até 2030 por terem sido objeto de abate ilegal.

Decorre da legislação geral que estas áreas devem ser reflorestadas com as mesmas espécies, ou seja, que os povoamentos de sobreiros devem manter-se ainda que, passado o período de proibição, seja possível edificar sem, no entanto, prejudicar o ecossistema.

Por se desconhecer neste momento a densidade e a localização dos sobreiros existentes, sendo que o levantamento do uso de solo executado pelo Estudo de Impacte Ambiental do Projeto da Alternativa à N10 identifica parte destas áreas como matos ou pinhais, deve-se prever a possibilidade de ajustamentos à delimitação das áreas a urbanizar no âmbito das operações urbanísticas.

No que toca às áreas integradas nos Espaços Agrícolas e Florestais, impendem as mesmas condicionantes e ainda a Reserva Ecológica Nacional, Área Vital e Corredor Estruturante do PROTAML, a área de REN, encontrando-se atualmente ocupada em grande parte por hortas informais.

O zonamento proposto pretende fundamentalmente garantir a coerência do desenho urbano, a articulação entre os diferentes núcleos urbanos a criar e a concretização da estrutura ecológica municipal.

Foram definidas áreas de cedência para espaços de utilização coletiva, a partir da edificabilidade admitida, distinguindo-se os destinados a equipamentos e os destinados a espaços verdes em função da sua localização e densidade florestal.

Desta forma, o solo urbano fica dividido em:

- Áreas a urbanizar que correspondem aos polígonos máximos para a implantação de infraestruturas e edificações;
- Áreas para equipamentos de utilização coletivos;
- Áreas para espaços verdes de utilização coletiva.

Retém-se do RPDM como parâmetro urbanístico para o desenvolvimento das Áreas a urbanizar, a altura máxima, limitada a 19 m.

Para o solo rural, em função das características biofísicas e do uso do solo atual, definiram-se:

- áreas destinadas à atividade agrícola – Hortas Urbanas;
- áreas destinadas à atividade florestal – Espaços Verdes de Enquadramento.

Propõe-se para o efeito e como forma de concretização da Estrutura Ecológica Municipal, que a totalidade das “Áreas e Corredores Verdes” permaneça na gestão municipal e que o município desenvolva um projeto integrado de um Parque Agrícola e Florestal, que poderá contemplar a componente produção da mesma forma que as componentes lúdico-pedagógicas.

As áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva decorrentes das operações urbanísticas integram “Áreas e Corredores Verdes” e conseqüentemente o Parque Agrícola e Florestal, estas deverão ser informadas pelo projeto integrado a desenvolver.

A proibição ditada pelo abate ilegal de sobreiros, refletir-se-á no faseamento das operações.

6.2 Acessibilidade e mobilidade

Ao nível das acessibilidades propõe-se:

- Acessibilidade macro:

Atualmente ancorada na estrada nacional EN10 e na Rua Infante Dom Augusto, passará também a ser assegurada pela R10 e a via de ligação desta à N10 e possivelmente ao novo nó com a A2 como descrito no PMTCS.

- Acessibilidade local – rede viária principal, de distribuição:

Propõe-se um anel de distribuição ancorado em dois pontos na via de ligação R10/N10, que irá ficar ligado diretamente à área urbana adjacente através da Rua Arquiteto José António Conde, Rua Cidade de Luanda e via 2 proposta. É constituído pelas vias 3 e 5.

- Acessibilidade local – rede viária secundária:

Os traçados propostos caracterizam-se fundamentalmente pela formalização dos caminhos informais existentes e ligação ao Bairro da Quinta da Princesa, nomeadamente:

Via 1 – com início na via de ligação N10/R10, sobre caminho existente, entronca com a Rua das Próteas, e prolonga a Rua dos Nenúfares, infletindo no limite da área do solo urbano, de forma a ligar à via 2;

Via 2 – liga o anel de distribuição (via 3) à Rua Cidade de Maputo;

Via 4 – Entre a Rua Cidade de Luanda e a Rua Infante Dom Augusto. Trata-se de uma via nova que serve as áreas a urbanizar da Unidade de Execução 3.

Nas áreas suscetíveis de edificação, poderão ser definidas vias de hierarquia inferior.

- Mobilidade suave:

No que respeita à mobilidade suave, e no seguimento do previsto no PMTCS, propõe-se a criação dos seguintes canais pedonais e cicláveis:

- canal norte-sul que assegura a ligação entre a Ecovia da Ponta dos Corvos e a pista ciclável e canal pedonal que se estende a sul até à Interface de Foros da Amora;
- canal que acompanha o anel de distribuição rodoviário proposto;
- canal de ligação ao Bairro Quinta da Princesa.

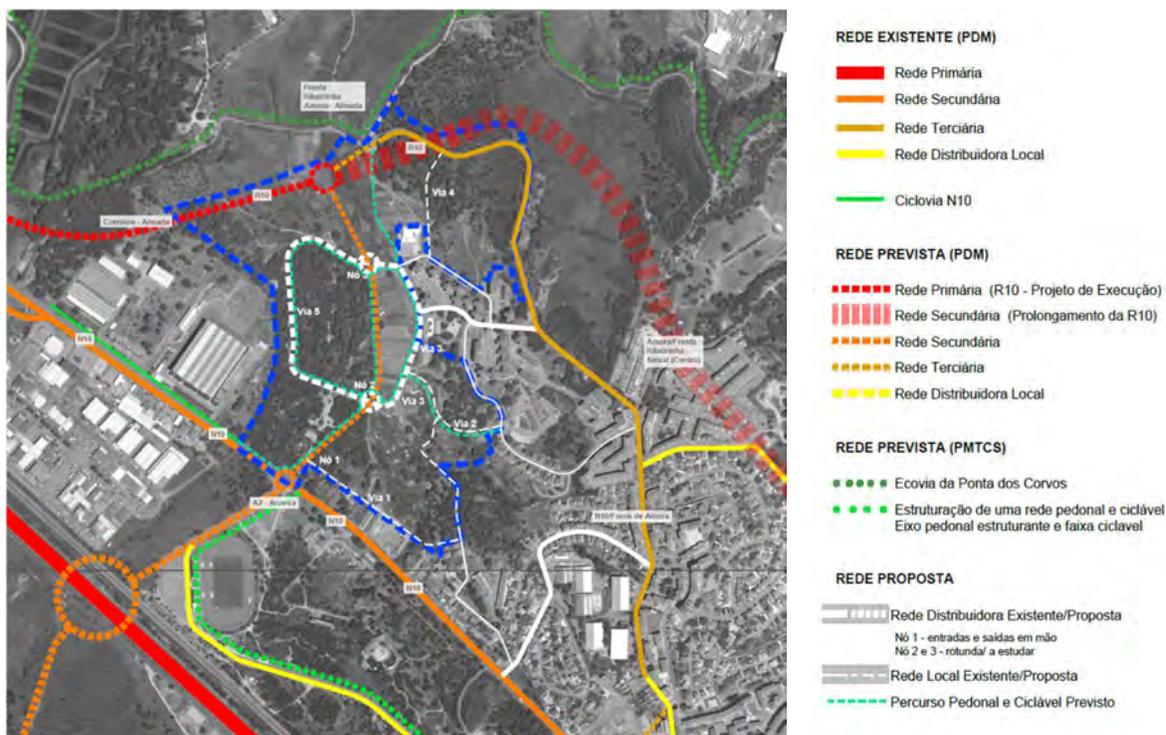


Figura 11. Estrutura viária

7 Proposta de delimitação das unidades de execução

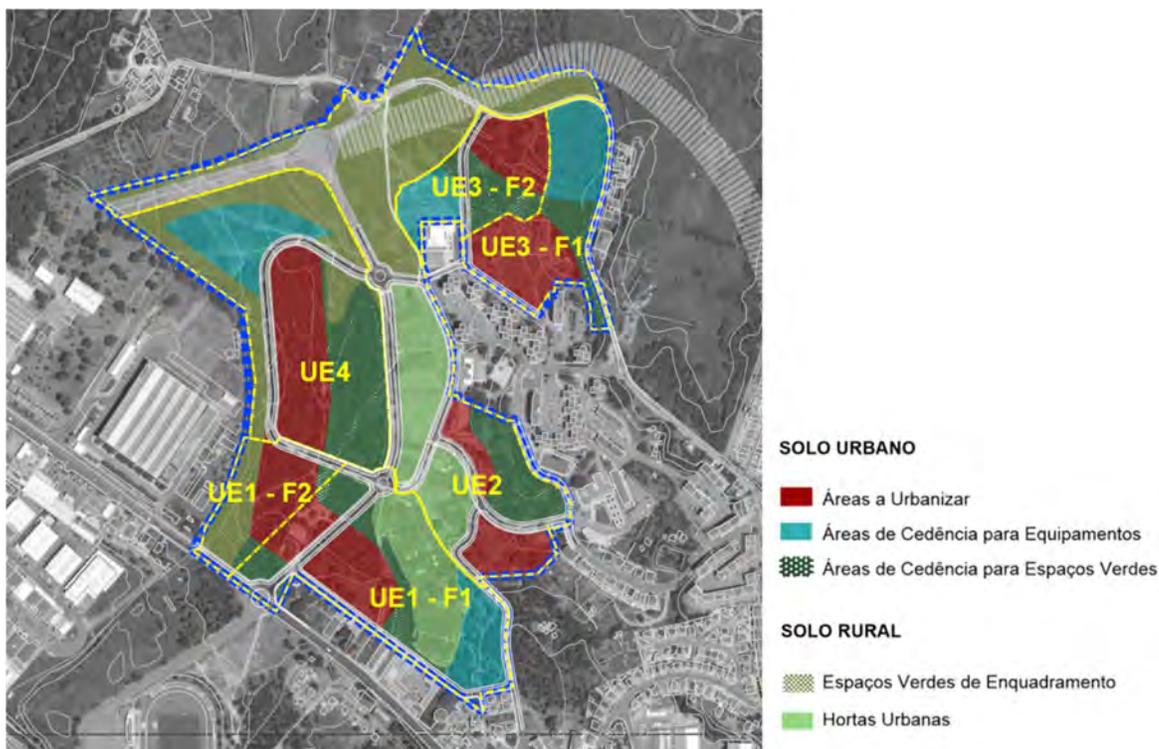


Figura 12. Zonamento e Unidades de Execução

7.1 Termos de referência comuns a todas as UE

O presente capítulo desenvolve os termos de referência do RPDM para efeitos da delimitação das unidades de execução.

Considerou-se para a determinação do limite das UE, o limite da UOPG quando os prédios abrangidos se estendem para além desta e o limite dos prédios quando as extremas se encontrem para dentro da UOPG, de forma a não integrar pequenas faixas de outros prédios.

As regularizações cadastrais que se afigurem necessárias devem ser efetuadas previamente às Operações Urbanísticas.

Cada UE poderá corresponder a uma operação urbanística ou duas no caso das UE 1 e 3 de modo a contemplar a edificabilidade condicionada pelo abate de sobreiros, a inscrever como

uma segunda fase da execução da UE, ou seja, a iniciar apenas após 2030. Admitem-se também operações de edificação em solo rural.

Os estudos e projetos para o Parque Agrícola e Florestal assim como qualquer operação urbanística deve ser precedida do levantamento dos sobreiros e outras espécies protegidas.

No que toca às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, outras condicionantes tais como perigos naturais e tecnológicos e normas para redução do ruído identificados no Plano Diretor Municipal, aplica-se o disposto no RPDM e demais legislação aplicável.

As UE foram delimitadas de forma a garantir no futuro a coerência do desenho urbano, a execução da estrutura viária e das obras de urbanização, bem como a concretização da estrutura ecológica municipal, que será realizada através da criação de um Parque Agrícola e Florestal Municipal que procurará abranger todas as áreas e corredores verdes.

Assim, tendo em conta o presente contexto cadastral, urbanístico e ambiental, os compromissos e as intenções, propõe-se a delimitação de 4 Unidades de Execução.

7.2 Sistema de Execução

O sistema de execução a adotar é o da cooperação.

7.3 Cedências para Espaços de Utilização Coletiva

As áreas de cedência para Equipamentos e Espaços Verdes de Utilização Coletiva estão delimitadas em cada uma das UE.

Nos casos em que as áreas de cedência para espaços de utilização coletiva não cumpram os mínimos definidos no PDM, será utilizado o mecanismo de compensação em espécie ou numerário, ao abrigo do Regulamento de Compensações do Município do Seixal.

7.4 Perequação

A perequação realiza-se no âmbito de cada Operação Urbanística, da seguinte forma:

- cada proprietário tem o direito de edificação que decorre da aplicação dos índices de edificação às áreas de solo urbano e de solo rural abrangidas pelo seu prédio;
- a concretização da edificabilidade a que cada proprietário tem direito pode realizar-se noutra zona da mesma Unidade de Execução, ou seja fora do seu prédio por via do seu reparcelamento;
- as cedências para espaços de utilização coletiva devidas a cada proprietário por via da operação urbanística decorrem exclusivamente da edificabilidade a que tem direito;
- a repartição dos custos de urbanização faz-se em função da proporção de edificabilidade que cada proprietário detém face ao conjunto da operação urbanística.

7.5 Encargos e Benefícios

Constituem benefícios das operações urbanísticas as edificabilidades calculadas conforme se descreveu no ponto anterior.

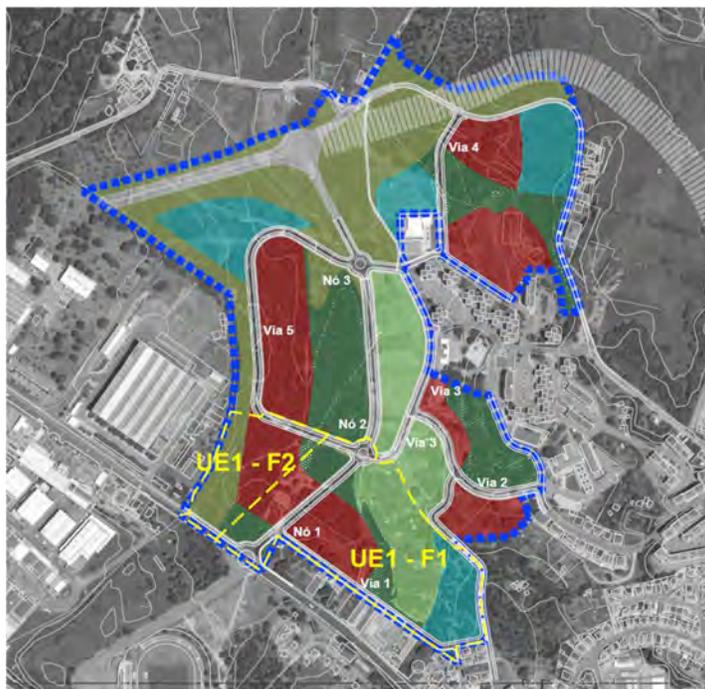
Constituem encargos das operações urbanísticas e designados como "custos de urbanização locais":

- as cedências para espaços de utilização coletiva;
- a execução da rede viária estruturante dos espaços verdes de utilização coletiva (mesmo que venham a integrar o Parque Agrícola e Florestal) e de todas as infraestruturas locais necessárias à implantação dos usos propostos;
- os necessários estudos e projetos.

Considera-se que o Parque Agrícola e Florestal é um projeto municipal e que a sua execução bem como os respetivos estudos e projetos não entram para os custos de urbanização a imputar às UE.

7.6 Termos de referência específicos

Unidade de Execução 1



Objetivos específicos:

- Executar o segundo troço da via de ligação entre a N10 e a R10 – da N10 ao Nó 2;
- Requalificar e reperfilar vias e caminhos existentes – parte da Via 1;
- Executar o primeiro troço do percurso pedonal e ciclável proposto – ao longo da N10 até ao Nó 2;
- Criar espaços verdes de utilização coletiva e de proteção e enquadramento, nomeadamente em relação ao ruído provocado pela circulação rodoviária, com eventual integração no Parque Agrícola e Florestal;
- Criar-se espaços de equipamento de utilização coletiva;
- Execução de parte do Parque Agrícola e Florestal - Hortas Urbanas.

Proprietários envolvidos: 4 prédios da CMS e 4 prédios de particulares.

Faseamento: Será realizada em 2 fases: Fase 1 a executar até 2030 e Fase 2 a iniciar em 2030.

UE1 - fase 1

Proprietários	Artigo	Secção	Dentro UE (1)	ER1	EAF	Sp solo urbano - índice 0,35	Sp solo rural - índice 0,1
CM Seixal	3	S2	5 122	5 122	-	1 793	
	5	S1	4 038	4 038	-	1 413	
	10	S/S1/S2	48 304	27 717	20 587	9 701	2 059
Total parcial			57 464	36 877	20 587	12 907	2 059
Outros	2	S2	5 268	5 268	-	1 844	-
	3	S1	451	451	-	158	-
	4	S1	2 853	2 853	-	999	-
Total parcial			8 572	8 572	-	3 000	-
Total			66 036	45 449	20 587	15 907	2 059

(1) medição cartografia 1:10000 - todas as medições estão sujeitas a acertos decorrentes da regularização cadastral

Área a ceder para espaços de utilização coletiva de acordo com parâmetros PDM (m2)	22 725	Área de cedência para equipamento (m2)	10 251
Área passível de urbanização de acordo com zonamento proposto (m2)	17 568	Área de cedência para espaços verdes (m2)	12 238
Área para rede viária estruturante (m2)	13 287	Total cedências (m2)	22 489

Área da UE1_fase 1	72 373
Área de parcelas	66 036
Aruamentos e outras áreas fora dos prédios	6 337

Solo rural - Hortas Urbanas (m2) 19 029

UE1 - fase 2

Proprietários	Artigo	Secção	Dentro UE (1)	ER1	EAF	Sp solo urbano - índice 0,35	Sp solo rural - índice 0,1
CM Seixal	2	S1	2 560	552	2 008	193	201
	5	S1	984	984	-	344	
	10	S/S1/S2	3 045	3 045		1 066	
Total parcial			6 589	4 581	2 008	1 603	201
Outros	3	S1	5 121	5 048	73	1 767	-
	4	S1	2 971	2 971	-	1 040	-
	6	S1	6 850	-	6 850	-	685
Total parcial			14 942	8 019	6 923	2 807	685
Total			21 531	12 600	8 931	4 410	893

(1) medição cartografia 1:10000 - todas as medições estão sujeitas a acertos decorrentes da regularização cadastral

Área a ceder para espaços de utilização coletiva de acordo com parâmetros PDM (m2)	6 300	Área de cedência para equipamento (m2)	-
Área passível de urbanização de acordo com zonamento proposto (m2)	9 669	Área de cedência para espaços verdes (m2)	1 595
Área para rede viária estruturante (m2)	2 689	Total cedências (m2)	1 595

Área da UE1_fase 2	22 822
Área de parcelas	21 531
Aruamentos e outras áreas fora dos prédios	1 291

Solo rural - Parque Florestal 8 869

Unidade de Execução 2



Objetivos específicos:

- Executar o primeiro troço da via de ligação entre a N10 e a R10 – da R10 ao Nó 2;
- Requalificar e reperfilar vias e caminhos existentes – parte da Via 1, vias V2 e V3;
- Executar troços do percurso pedonal e ciclável proposto – ao longo da via de ligação e hortas urbanas até ao Bairro da Quinta da Princesa e até à futura ciclovia da Ponta dos Corvos a Norte da área de intervenção;
- Criar espaços verdes de utilização coletiva junto do Bairro da Quinta da Princesa;
- Execução de parte do Parque Agrícola e Florestal - Hortas Urbanas e zona florestal.

Proprietários envolvidos: 1 prédio da CMS e 1 prédio de particular

Faseamento: Será realizada numa única fase até 2030.

Proprietários	Artigo	Secção	Dentro UE (1)	ER1	EAF	Sp solo urbano - índice 0,35	Sp solo rural - índice 0,1
CM Seixal	10	S/S1/S2	134 050	35 279	98 771	12 348	9 877
Particular	18	S	2 047	-	2 047	-	205
Total			136 097	35 279	100 818	12 348	10 082

(1) medição cartografia 1:10000 - todas as medições estão sujeitas a acertos decorrentes da regularização cadastral

Área a ceder para espaços de utilização coletiva de acordo com parâmetros PDM (m2) **17 640**

Área de cedência para equipamento (m2) **-**

Área de cedência para espaços verdes (m2) **12 375**

Área passível de urbanização de acordo com zonamento proposto (m2) **13 769**

Total cedências (m2) **12 375**

Área para rede viária estruturante (m2) **20 001**

Rede viária prevista - R10 **14 461**

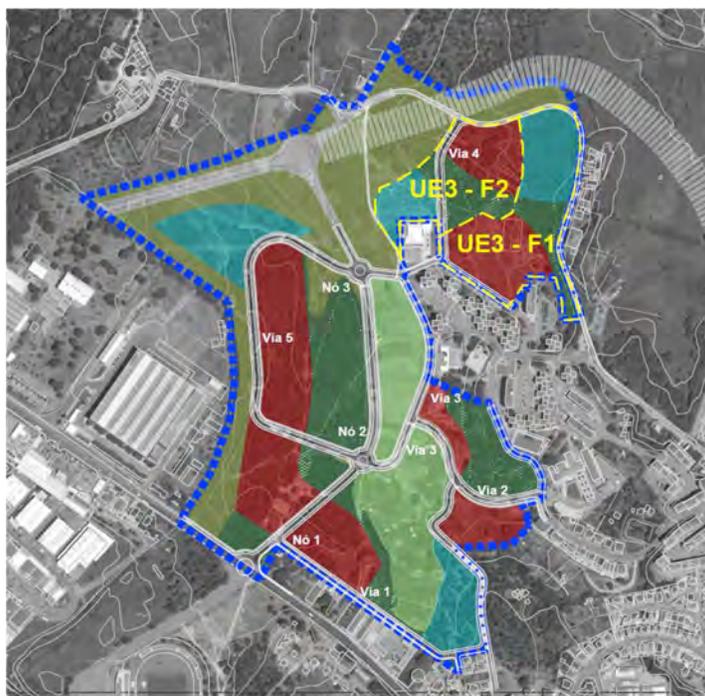
Área da UE2	136 097
Área de parcelas	136 097
Aruamentos e outras áreas fora dos prédios	-

Solo rural - Parque Florestal **50 107**

Solo Rural - Hortas Urbanas **25 384**

Nota: a delimitação da parcela inclui parte de vias, nomeadamente da estrada (Rua Infante D. Augusto)

Unidade de Execução 3



Objetivos específicos:

- Ceder área para equipamentos coletivos e áreas para espaços verdes a integrar no Parque Florestal.

Proprietários envolvidos: 1 prédio da CMS

Faseamento: Fase 1 a executar até 2030 e Fase 2 a iniciar em 2030.

UE3 – fase 1

Proprietários	Artigo	Secção	Dentro UE (1)	ER1	EAF	Sp solo urbano - índice 0,35	Sp solo rural - índice 0,1
CM Seixal	10	S/S1/S2	37 235	37 235	-	13 032	-

(1) medição cartografia 1:10000 - todas as medições estão sujeitas a acertos decorrentes da regularização cadastral

Área a ceder para espaços de utilização coletiva de acordo com parâmetros PDM (m2)	18 618	Área de cedência para equipamento (m2)	12 781
Área passível de urbanização de acordo com zonamento proposto (m2)	15 507	Área de cedência para espaços verdes (m2)	6 621
Área para rede viária estruturante (m2)	2 326	Total cedências (m2)	19 402

Área da UE3_fase1	37 235	Solo rural	-
Área de parcelas	37 235		
Aruamentos e outras áreas fora dos prédios	-		

UE3 – fase 2

Proprietários	Artigo	Secção	Dentro UE (1)	ER1	EAF	Sp solo urbano - índice 0,35	Sp solo rural - índice 0,1
CM Seixal	10	S/S1/S2	29 189	29 189	-	10 216	-

(1) medição cartografia 1:10000 - todas as medições estão sujeitas a acertos decorrentes da regularização cadastral

Área a ceder para espaços de utilização coletiva de acordo com parâmetros PDM (m2)	14 595	Área de cedência para equipamento (m2)	7 308
Área passível de urbanização de acordo com zonamento proposto (m2)	10 374	Área de cedência para espaços verdes (m2)	8 412
Área para rede viária estruturante (m2)	3 095	Total cedências (m2)	15 720

Área da UE3_fase2	29 189	Solo rural	-
Área de parcelas	29 189		
Aruamentos e outras áreas fora dos prédios	-		



Unidade de Execução 4



Objetivos específicos:

- Executar a Via 5, fechando o anel de distribuição;
- Executar troços do percurso pedonal e ciclável proposto – ao longo deste anel;
- Ceder área para equipamentos coletivos e áreas para espaços verdes a integrar no Parque Florestal.

Proprietários envolvidos: 1 prédio da CMS

Faseamento: Será realizada numa única fase, depois de 2030.

Proprietários	Artigo	Secção	Dentro UE (1)	ER1	EAF	Sp solo urbano - índice 0,35	Sp solo rural - índice 0,1
CM Seixal	10	S/S1/S2	89 660	64 774	24 886	22 671	2 489
Particular	18	S	6 525	1 366	5 159	478	516
Total			96 185	66 140	30 045	23 149	3 005

(1) medição cartografia 1:10000 - todas as medições estão sujeitas a acertos decorrentes da regularização cadastral

Área a ceder para espaços de utilização coletiva de acordo com parâmetros PDM (m2)	33 070	Área de cedência para equipamento (m2)	15 349
Área passível de urbanização de acordo com zonamento proposto (m2)	22 718	Área de cedência para espaços verdes (m2)	22 194
Área para rede viária estruturante (m2)	7 205	Total cedências (m2)	37 543
Área da UE4	96 185	Solo rural - Parque Florestal	28 719
Área de parcelas	96 185		
Aruamentos e outras áreas fora dos prédios	-		

7.7 Faseamento

O faseamento proposto para as Unidades de Execução é o seguinte:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
UOPG17 - Parque Agrícola e Florestal	Estudos e Projetos														
Unidade de Execução 1 - Fase 1	Estudos e projetos Operação Urbanística		Execução Operação Urbanística												
Unidade de Execução 1 - Fase 2									Estudos e projetos Operação Urbanística		Execução Operação Urbanística				
Unidade de Execução 2			Estudos e projetos Operação Urbanística			Execução Operação Urbanística									
Unidade de Execução 3 - Fase 1	Estudos e projetos Operação Urbanística		Execução Operação Urbanística												
Unidade de Execução 3 - Fase 2									Estudos e projetos Operação Urbanística		Execução Operação Urbanística				
Unidade de Execução 4									Estudos e projetos Operação Urbanística		Execução Operação Urbanística				



7.8 Estimativa de custos

São considerados custos gerais de urbanização em cada Unidade de Execução, os da execução da rede viária estruturante, estimados em 100 €/m².

Unidade de Execução	Custo
UE1 - Fase1	1 328 700,00 €
UE1 - Fase2	268 900,00 €
UE2	1 446 100,00 €
UE3 - Fase1	232 600,00 €
UE3 - Fase2	309 500,00 €
UE4	720 500,00 €
Total	4 306 300,00 €



Anexo I - Registos Prediais e Cadernetas Prediais

Anexo II - Peças Desenhadas

01 - Planta de Localização	1.10000
02 - Delimitação Cadastral	1.5000
03 - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	1.5000
04 - Classificação e Qualificação do Solo	1.5000
05 - Planta de Perigos Mistos, Gestão do Território e Est. Eco. Municipal	1.5000
06 - Planta de Perigos Naturais e Tecnológicos	1.5000
07 - Planta de Zonamento e Conflito Acústico	1.5000
08 - Planta de Mobilidade	1.7500
09 - Modelo de Ocupação	1.5000