

# ESTUDO URBANÍSTICO UOPG 36

## VALE DA ROMEIRA

UNIDADES DE EXECUÇÃO

UE 36.1 – VALE DA ROMEIRA NORTE

UE 36.2 – VALE DA ROMEIRA CENTRO

UE 36.3 – VALE DA ROMEIRA SUL

# ÍNDICE

1. Introdução	3
2. Localização	3
3. Enquadramento no PDM	4
4. Informação Cadastral	6
5. Estudo urbanístico	7
6. Quadro Sinóptico	10

## 1. INTRODUÇÃO

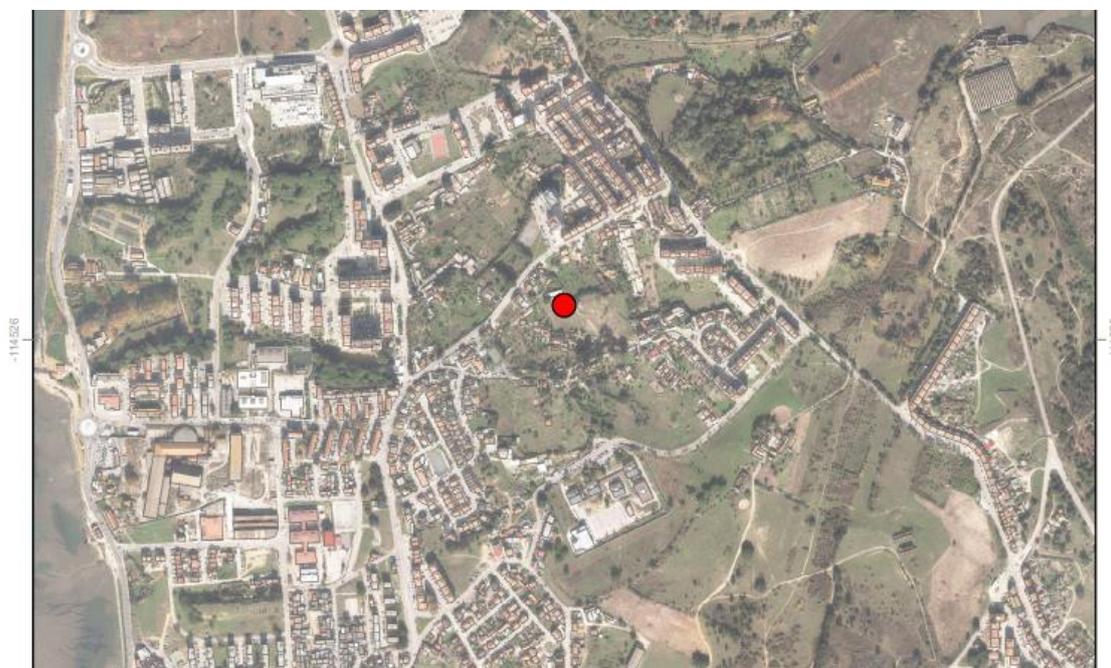
O presente Estudo Urbanístico para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 36 – Vale da Romeira, prevista no Plano Diretor Municipal (PDM) do Seixal é motivado pela proposta de delimitação das Unidades de Execução (UE) dando seguimento ao previsto no n.º.3 do art.º. 42º do RPDM, onde está definido que as UOPG podem ser concretizadas através da delimitação de unidades de execução.

Numa visão global procuramos pensar a área de intervenção como um todo, de modo a estabelecer continuidade com a zonas envolventes da cidade e a fixar uma lógica e um desenho comuns para o desenvolvimento das três Unidades de Execução previstas.

## 2. LOCALIZAÇÃO

A área em estudo corresponde à UOPG 36 – Vale da Romeira, localizada na Freguesia União das Freguesias de Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires e tem uma área de cerca de 18,5ha (185.105m<sup>2</sup>).

Planta de localização



### 3. ENQUADRAMENTO NO PDM

A UOPG 36 – Vale da Romeira configura uma área onerada com habitação a custos controlados, dividida em três unidades de execução.

A edificabilidade permitida para cada uma das unidades de execução é a que resulta da aplicação das regras estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as categorias de solo ali previstas, sendo o índice de 0.35. Para além desta edificabilidade em cada uma das unidades de execução ficará assegurada a construção de 8 fogos de habitação a custos controlados através da cedência de lotes de terreno devidamente infraestruturados para o efeito no âmbito das operações urbanísticas a desenvolver.

A altura máxima da edificação a implantar no lote referido no número anterior será de 13 metros, de modo a permitir a construção dos 8 fogos.

Para efeitos de compensação, serão considerados, os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, bem como das infraestruturas viárias e de estacionamento são os parâmetros gerais definidos pelo Regulamento do PDMS.

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.

O projeto de enquadramento paisagístico referido no número anterior deverá prever obrigatoriamente a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, devendo ser garantida a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.

Na ausência de Plano de Pormenor, esta UOPG será executada através das unidades de execução, sujeitas a operação de loteamento ou reparcelamento. O sistema de execução a adotar será o da cooperação.

As áreas de cedência ao domínio municipal que se encontrem por resolver serão resolvidas em sede de operação urbanística por via de compensação, conforme o regulamento municipal em vigor.

Extrato do PDM



Legenda do Extrato do PDM

**Legenda**

**SOLO URBANO**

**SOLO URBANIZADO**

- Espaços Residenciais (ER)
  - ER 1 - altura máxima 19 m
  - ER 2 - altura máxima 13 m
  - ER 3 - altura máxima 8 m
- Espaços de Atividades Económicas (EAE)
  - EAE 1 - Atividades Económicas Compatíveis com a Função Residencial
  - EAE 2 - Indústria e Logística
  - EAE 3 - Indústria Transformadora Pesada
- Espaços Urbanos de Baixa Densidade (EUBD)
- Espaços Verdes (EV)
- Espaços de Uso Especial (EUE)
  - EUE 1 - Equipamento de Utilização Coletiva
  - EUE 2 - Cultura, Recreio e Lazer
  - EUE 3 - Infraestrutura

**SOLO URBANIZÁVEL**

- Espaços Residenciais (ER)
  - ER 1 - altura máxima 19 m
  - ER 2 - altura máxima 13 m
  - ER 3 - altura máxima 8 m
- Espaços de Atividades Económicas (EAE)
  - EAE 1 - Atividades Económicas Compatíveis com a Função Residencial
  - EAE 2 - Indústria e Logística
  - EAE 3 - Indústria Transformadora Pesada
- Espaços Urbanos de Baixa Densidade (EUBD)
- Espaços Verdes (EV)

**SOLO RURAL**

- Espaços Agrícolas ou Florestais (EAF)
- Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos (ERG)
- Espaços Naturais (EN)
  - EN 1 - Proteção Paisagística
  - EN 2 - Estuário
- Espaços de Ocupação Turística (EOT)

**REDE VIÁRIA**

- Rodovia (existente)
- Rodovia (proposta)
- Ferrovia Convencional
- Ferrovia Ligeira Existente - Metro Sul do Tejo
- Ferrovia Ligeira Proposta - Metro Sul do Tejo

**GESTÃO DO TERRITÓRIO**

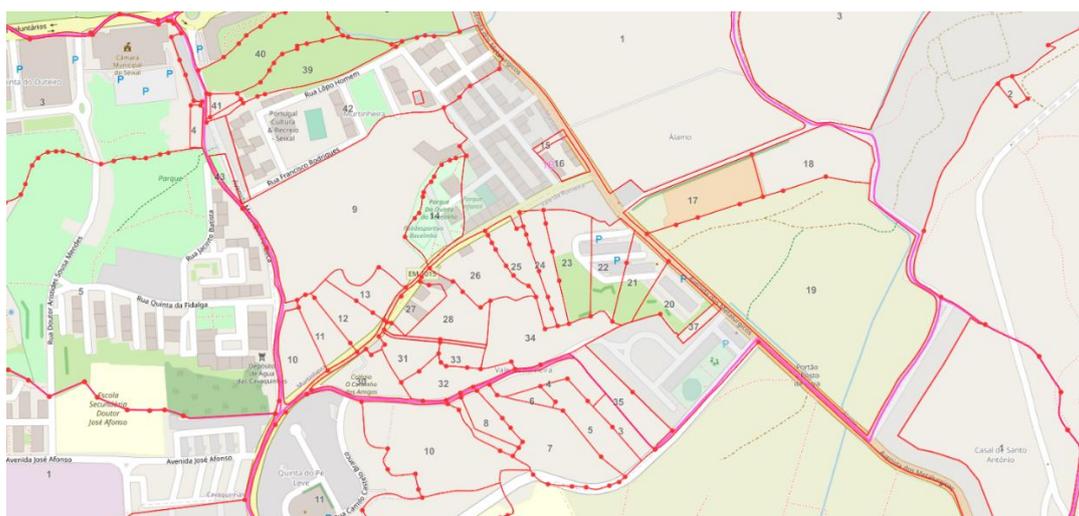
- Limite UOPG
- Núcleos Urbanos Antigos (NUA)
- Espaço-Canal
- Área afeta à Defesa Nacional

**CARTOGRAFIA**

- Limite administrativo do Município
- Carta base do Município
- Eixos de via
- Municípios limítrofes
- Principais cursos de água

#### 4. INFORMAÇÃO CADASTRAL

Após consulta à DGT verificou-se que a área de intervenção se enquadra no distrito 10, conselho 15 e freguesia 07, nas secções 1B e 1C da Carta Cadastral.



Informação CADASTRAL					
DiCoFre	número	secção	área	U.E.	U.O.P.G.
151007	9	1B	50425	36.1	36
151007	10	1B	6292	36.1	36
151007	11	1B	4331	36.1	36
151007	12	1B	5023	36.1	36
151007	13	1B	3995	36.1	36
151007	24	1B	4634	36.2	36
151007	25	1B	5614	36.2	36
151007	26	1B	8465	36.2	36
151007	29	1B	329	36.2	36
151007	31	1B	3675	36.2	36
151007	32	1B	5621	36.2	36
151007	33	1B	2119	36.2	36
151007	34	1B	12541	36.2	36
151007	3	1C	2734	36.3	36
151007	4	1C	5006	36.3	36
151007	5	1C	6804	36.3	36
151007	6	1C	1135	36.3	36
151007	7	1C	14329	36.3	36
151007	8	1C	3117	36.3	36
151007	9	1C	1537	36.3	36

151007	10	1C	20782	36.3	36
151007	35	1B	5792	36.3	36

### Informação Cadastral



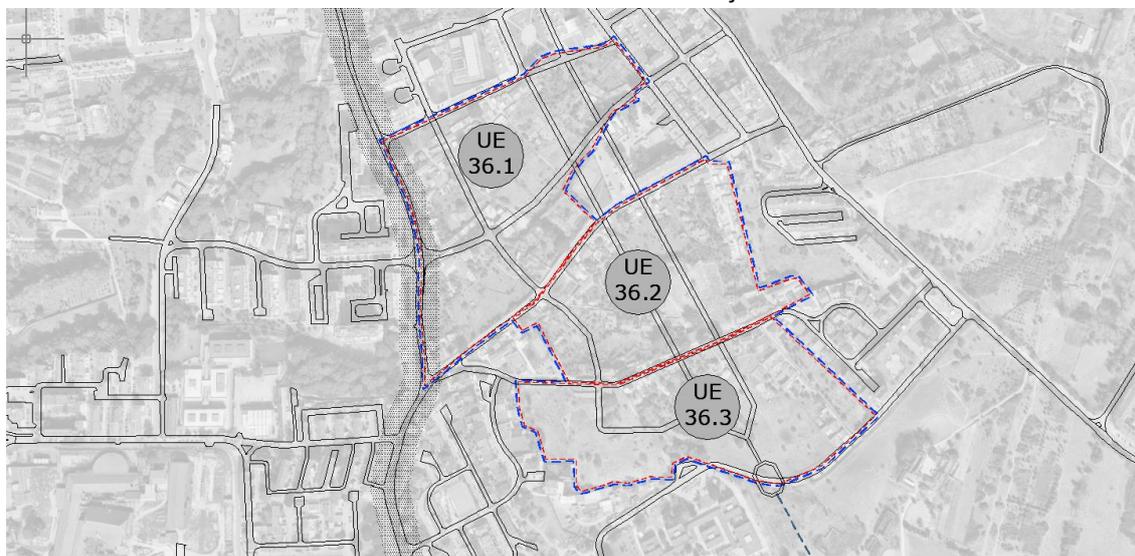
## 5. ESTUDO URBANÍSTICO

O estudo urbanístico pretende dar continuidade à malha urbana existente, respeitando as características do lugar, otimizando a dinâmica de mobilidade e harmonizar a relação com as áreas verdes e espaços públicos urbanos.

A divisão das unidades de execução acontece de forma natural e enquadrada com o tecido urbano existente. Sendo 3 as unidades de execução:

- 36.1 Vale da Romeira Norte
- 36.2 Vale da Romeira Centro
- 36.3 Vale da Romeira Sul

### Limites das Unidades de execução



Partindo do mesmo princípio e como consequência da divisão das Unidades de Execução, surgem naturalmente as vias de circulação, dando origem à rede viária.

Prevê-se assim uma rede viária com as vias principais de acesso permitindo a circulação entre o Nascente e o Ponte de modo a haver uma fluidez natural entre a Avenida dos Metalúrgicos (EN10-2), a Avenida José Afonso e a Avenida Manuel da Fonseca. Estas ligações viárias procuram proporcionar uma continuidade entre os tecidos urbanos. A Nascente foi proposta uma ligação que, não sendo directa à Avenida dos Metalúrgicos, pretende aliviar a carga de tráfego gerada pela edificação, direccionando o tráfego para Nascente. Foi previsto um nó permitirá distribuir o tráfego também para Norte e/ou para Sul.

A sul, a rede viária em PDM parece, no nosso entendimento, não se adequar ao contínuo verde, assim propõe-se que seja dada continuidade às vias paralelas até ao limite da UOPG, sendo previsto um nó viário na ligação com a AV. Vale da Romeira e UOPG37.

As principais vias projetadas são resultado da análise do existente, da dinâmica de fluidez existente e da análise da topografia característica do lugar, sendo localizadas, portanto nos limites das Unidades de Execução.

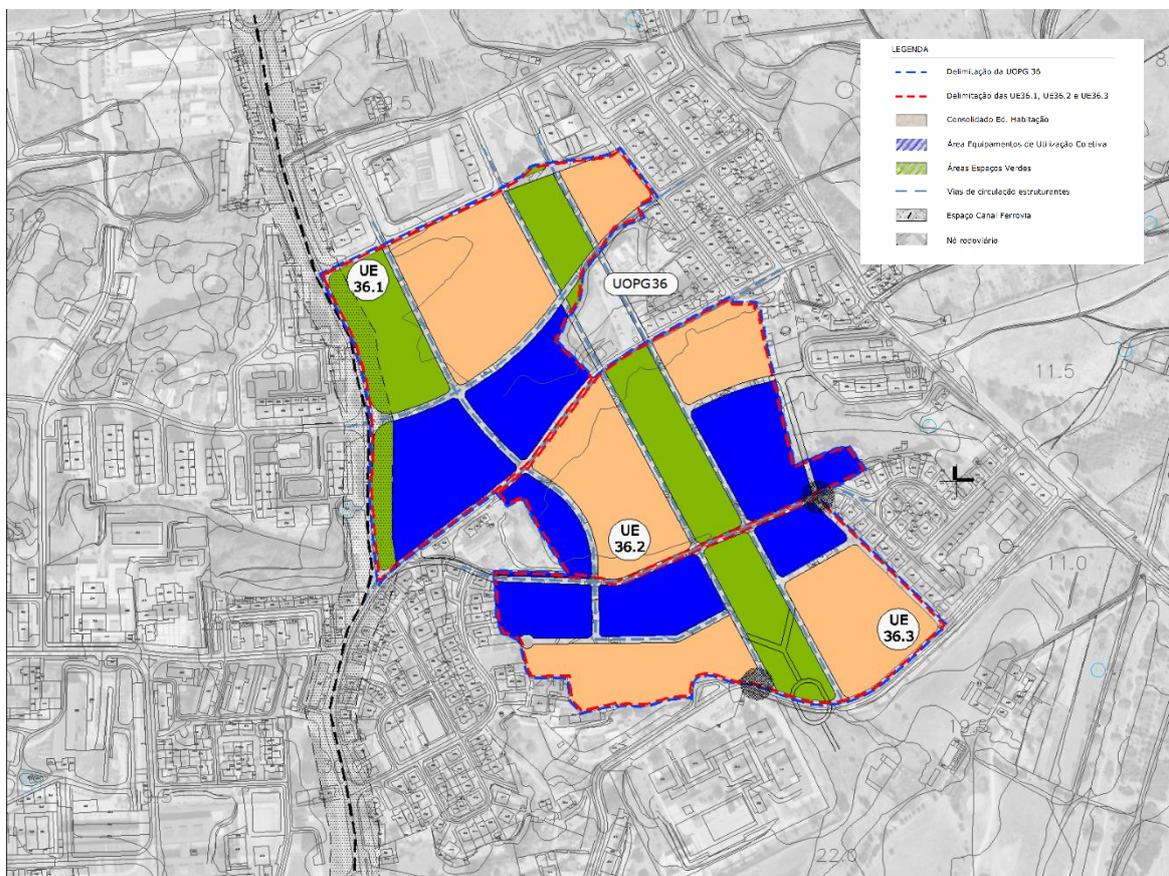
As vias de circulação secundárias foram estudadas de modo a dar continuidade à malha urbana existente, sempre que possível, criando assim acessos práticos e simples às zonas habitacionais, assim como a todos os espaços existentes.

Privilegiou-se o enquadramento paisagístico, estando presente a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, onde é garantida a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.

Nesta proposta procurou-se dar continuidade às áreas verdes e áreas de equipamento coletivo existentes, privilegiando estas cedências, de modo a evitar compensações futuras.

Procurou-se que os espaços previstos para os equipamentos de utilização coletiva ficassem localizados em zonas fora do vale, garantindo assim uma maior facilidade de acessos e um adequado enquadramento urbanístico.

### Estudo urbanístico da UOPG 36



## 6. QUADRO SINÓPTICO

Unidade operativa de planeamento e gestão	UOPG 36	UE 36.1	UE 36.2	UE 36.3
área de intervenção (m2)	193622	74983,30	55987,70	62651,00
área categoria - ER2 (m2)	166897	69055,00	45510,00	52332,00
área categoria - EV (m2)	26725,00	5928,30	10319,00	9747,00
índice de edificabilidade - ER2	0,35	0,35	0,35	0,35
índice de impermeabilização - EV	0,20	0,20	0,20	0,20
Superfície de pavimento (m2)	58413,95	24169,25	15928,5	18316,2
área cedência para espaços verdes de utilização colectiva (100m2 por 140m2)	41724,25	17263,75	11377,50	13083,00
área cedência para equipamentos de utilização coletiva (100m2 por 140m2)	41724,25	17263,75	11377,50	13083,00
n.º de fogos de custos controlados	24	8	8	8
Área para arruamentos, passeios e estacionamento (m2)	27000	11400	7200	8400
estimativa de custos de obras de urbanização (arruamentos, passeios e infraestruturas)	1 350 000 €	570 000 €	360 000 €	420 000 €
prazo previsto para execução para obras de urbanização		5 anos	6 anos	7 anos

Seixal, Novembro de 2021

  
 Gabriel Santágueda Claro  
 arquitecto OA15946