

ÍNDICE

1 - INTRODUÇÃO.....	1
2 - LOCALIZAÇÃO.....	2
3 - ENQUADRAMENTO NO PDM.....	3
3.1 - Termos de Referência Gerais.....	3
3.2 - Planta de Condicionantes.....	5
3.3 - Valorização Ambiental.....	5
3.4 - Planta de Ordenamento.....	5
4 - CADASTRO DE PROPRIEDADE.....	9
5 - PROPOSTA DE Delimitação de Unidades de Execução.....	10
6 - ESTUDO DE OCUPAÇÃO.....	14
6.1 - Generalidades.....	14
6.2 - <i>Desenho Urbano</i>	15
6.3 - Quantificação.....	16
6.3.1 - Áreas de Construção Máximas e Polígonos de Implantação.....	16
6.3.2 - Áreas de Cedência e Compensações por não Cedência para EV.....	17
6.3.3 - Áreas de Cedência e Compensações por não Cedência para EQUIC.....	18

1 - INTRODUÇÃO

O presente Estudo Urbanístico centra-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (**UOPG**) **47** – **Siderparque** – e visa a Delimitação de Unidades de Execução e a respetiva caracterização sob o ponto de vista urbanístico nas parcelas cadastrais que:

- são propriedade da Baía do Tejo, SA (BdT),
- se encontram sob jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, SA (APL):
 - sejam aquelas que se encontram concessionadas à SN Longos, SA (SNL),
 - sejam as que se encontram concessionadas pela APL, sob Licença de Utilização, à BdT.

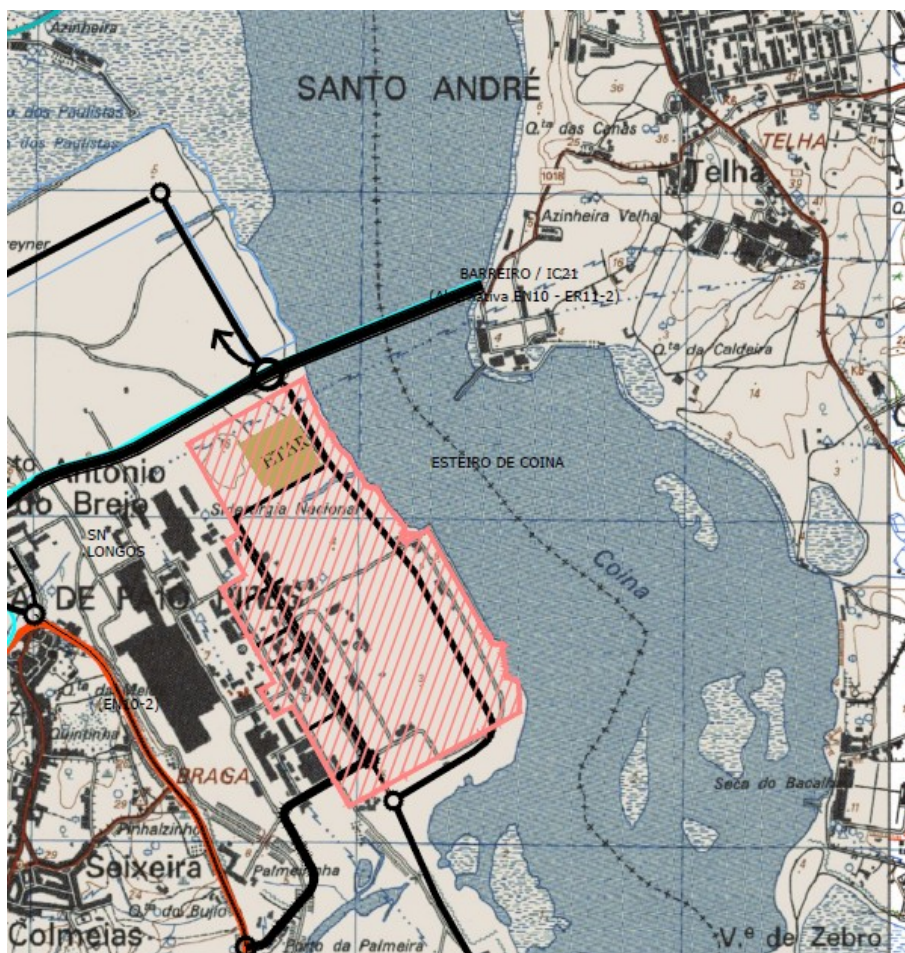
2 - LOCALIZAÇÃO

A área em estudo situa-se na localidade de Paio Pires – pertencente à União das Freguesias do Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires – e corresponde à área definida no PDM do Seixal como **UOPG 47** (ver **Figura 1**, abaixo) tendo uma área global de cerca de **67,2 ha**.

Confina:

- a norte com terrenos da BdT e da APL;
- a nascente e a sul com o Estuário do Tejo;
- a poente, com uma área de indústria pesada afeta à fileira siderúrgica (SNL, e Ecometais).

Figura 1 – Localização da UOPG 47



3 - ENQUADRAMENTO NO PDM

3.1 - Termos de Referência Gerais

Nos Termos de Referência Gerais da UOPG 47 do Regulamento do PDM do Seixal (RPDM) em vigor ¹ refere-se que: *“A UOPG 47 caracteriza-se pela necessidade de rematar uma frente urbana e de concretizar a sua integração na envolvente, com a criação de áreas predominantemente afetadas à indústria transformadora pesada.”*

De facto, com o progressivo desmantelamento das anteriores Instalações Siderúrgicas – que implicavam pela própria natureza dos processos de fabrico, uma área muito mais extensa – e concluídas que foram as subsequentes tarefas de despoluição dos terrenos afetados à exploração, foi possível libertar uma considerável área de plataforma industrial (mais de 67 ha) com características ideais para a implantação de todo o tipo de instalações industriais, nomeadamente para a indústria pesada.

Refere-se ainda no Termos de Referência desta Unidade que: *“Qualquer intervenção a desenvolver na presente UOPG assegura a preservação e manutenção do Alto Forno, que integra o património industrial e que se encontra classificado como Imóvel de Interesse Público (IIP).”* A proposta municipal, iniciada no âmbito dos estudos do PDM do Seixal, de preservação de um monumento-memória de uma atividade industrial que marcou de forma indelével, durante toda a segunda metade do séc. XX, o tecido físico e social não apenas do município do Seixal mas de toda a Península de Setúbal, foi aceite em 2012 pela DGPC².

É também referido que: *“Nas áreas de jurisdição da APL e no cais da Siderurgia, poderão desenvolver-se atividades portuárias e complementares, nomeadamente, tráfego marítimo e fluvial de mercadorias e passageiros, náutica de recreio, pesca ou construção e reparação de embarcações, bem como atividades logísticas que, pela sua especificidade, não encontrem localização alternativa, com exceção das atividades poluentes que, nos termos da legislação em vigor, comprometam a qualidade urbana e ambiental da frente ribeirinha.”*

¹ Aprovado e publicado no Diário da República, 2ª série – n.º 44 – 4 de Março de 2015, Aviso n.º 2388/15, com as correções previstas no Aviso n.º 9183/2018, aprovadas e publicadas no Diário de República, 2ª série – n.º 128 – 5 de Julho de 2018.

² A Direção-Geral do Património Cultural, foi o organismo que sucedeu ao Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, concluiu o processo de classificação do alto forno como IIP foi concluído pelo Anúncio n.º 6532/2012, DR, 2ª série, n.º 62, relativo à classificação como Monumento de Interesse Público e fixação da respetiva Zona Especial de Proteção do complexo.



UOPG 47 – Siderparque – Delimitação de Unidades de Execução

E logo de seguida é ainda referido que: *“A urbanização desta UOPG depende da criação de uma área de proteção com uma largura mínima de 50 metros, entre o EUE 2 – Cultura, recreio e lazer e o EAE 3 – Indústria transformadora pesada.”* E que *“A área de proteção referida anteriormente carece de um projeto de enquadramento paisagístico com o objetivo de planejar e aplicar medidas que minimizem os impactes provenientes dos EAE 3, contemplando, entre outros aspetos, a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva com uma largura mínima de 15 metros, que garanta a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.”*

Finalmente os Termos de Referência apontam para que o sistema de execução a adotar seja o da cooperação.

3.2 - Planta de Condicionantes

Na Planta de Condicionantes do PDM (cujo extrato se apresenta no **Desenho 4**, em anexo) constata-se que a UOPG 47 está sujeita às seguintes servidões e restrições de utilidade pública³:

- Domínio Público Hídrico, cujo limite está assinalado na Planta de Condicionantes⁴.
- Área afeta à ETAR do Seixal⁵ e servidões associadas a coletores de águas residuais afluentes e de efluente tratado da ETAR;
- Servidão associada à Linha de Alta Tensão de alimentação do forno elétrico da siderurgia;
- Zona Especial de Proteção a IIP classificado – Alto Forno da Siderurgia Nacional;
- Área classificada como *Reserva Ecológica Nacional (outras tipologias)* na zona nascente da UOPG, associada à proteção das margens estuarinas.

3.3 - Valorização Ambiental

Considerando a estratégia e os objetivos do modelo territorial, vinculados no PDM, conforme o Eixo 3 – Proteção do Espaço Natural e Valorização Ambiental, pretende-se adotar práticas de planeamento territorial que promovam a concretização da estratégia ambiental definida pela Câmara Municipal, pelo que somos a salvaguardar a área a Nascente da UOPG 47 para espaço verde, independentemente da classificação do uso do solo (ver **Figuras 4 e 5**, abaixo).

3.4 - Planta de Ordenamento

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM do Seixal – Classificação do Solo – (ver **Figura 2**, abaixo na componente “classificação e qualificação do solo” e **Desenho 5**) os usos de solo predominantes para a UOPG 47 são as atividades económicas em geral e, em especial, a indústria transformadora, em continuidade e sinergia com a grande área consolidada de indústria pesada associada à fileira siderúrgica, a oeste desta UOPG.

³ Nas proximidades (embora fora) do limite oeste da UOPG 47 assinala-se ainda na Planta de Condicionantes do PDM a localização de um “estabelecimento com substâncias perigosas de nível inferior de perigosidade”. Trata-se da antiga localização da central de oxigénio (extração da atmosfera por criogenia), entretanto substituída por uma nova unidade mais afastada (distância atual ~380 m) da UOPG47.

⁴ Importa realçar que mais de 50% (~36 ha) da área da UOPG 47 está classificada como Domínio Público Hídrico (DPH), encontrando-se sob jurisdição da APL. Para a BdT é prioritária a valorização do território desta UOPG com vista ao seu desenvolvimento e requalificação urbanística no âmbito do Projeto *Arco Ribeirinho Sul*, tendo esta entidade desenvolvido esforços, ao longo dos últimos anos, junto da APL com vista à constituição de um novo modelo de gestão, que passaria pela desafetação e posterior registo da área sujeita a DPH.

⁵ Área concessionada pela APL à entidade gestora da ETAR – Simarsul, SA.

Todavia, a localização deste território adjacente, por um lado a uma área de indústria consolidada e, por outro, a áreas sensíveis quer sob o ponto de vista patrimonial (Alto Forno da Siderurgia Nacional, IIP classificado) quer sob o ponto de vista ecológico (a já mencionada orla estuarina) mas onde se prevê a possibilidade de realização de atividades portuárias, recomenda alguma diversidade em termos de usos – indústria pesada e ligeira, sem exclusão de atividades logísticas – bem como a criação de zonas verdes de enquadramento e proteção aos espaços circundantes mais sensíveis.

Assim, verifica-se que, em termos gerais a implantação dos diversos espaços verdes e de atividades económicas na UOPG 47 segue uma disposição compatível com os objetivos indicados nos Termos de Referência Gerais, a saber:










- Espaços de Atividades Económicas,:
 - Espaços de Atividades Económicas (EAE 3) compatíveis com indústria pesada⁶, na generalidade da área da UOPG;
- Espaços de Uso Especial (EUE):
 - Espaços de Cultura Recreio e Lazer (EUE 2) de manutenção da zona de (proteção ao) estuário em toda a envolvente norte e nascente;
 - Compatíveis, no entanto, com atividades portuárias (conforme referido no ponto 3.1 -).

⁶ Esta vocação, óbvia em termos de sinergia e continuidade com as instalações siderúrgicas existentes, não é, porém, impeditiva de usos complementares como seja a atividades industrial ligeira e a logística.

Figura 2 – Extratos da Planta de Ordenamento do PDM

Classificação e Qualificação do solo (ver Des.05)



Espaços Naturais (EN)	
EN 1 - Proteção Paisagística	
EN 2 - Estuário	
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 Verdes (EV)	
Espaços de Uso Especial (EUE)	
EUE 1 - Equipamento de Utilização Coletiva	
EUE 2 - Cultura, Recreio e Lazer	
EUE 3 - Infraestrutura	

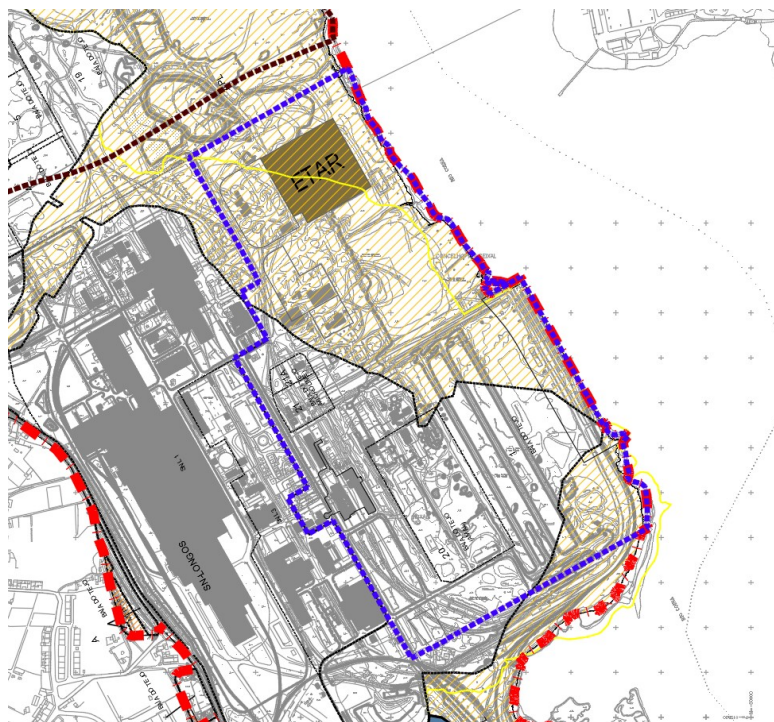
Na Planta de Ordenamento – Mobilidade e Transportes (ver extrato no **Desenho 06**, em anexo) destaca-se:

- na envolvente desta UOPG:
 - a ER10 – Estrada Regional 10, associada à Travessia Seixal-Barreiro – que surge classificada como Rede Primária Proposta e que se assume como crucial para a integração entre as áreas urbano-industriais destes dois concelhos.
- no interior da UOPG:
 - o eixo rodoviário Norte-Sul (**ERNS** em boa parte paralelo à ferrovia existente) assinalado na Planta de Ordenamento do PDM como rede secundária proposta, permite a ligação desta UOPG e da futura ER10 (travessia Seixal-Barreiro) à A33 e à EN10, a sul⁷.

⁷ Faz-se notar que no *Plano de Estrutura da Siderurgia Nacional*, igualmente aprovado pela CM Seixal, propõe-se o rebatimento para leste do nó de ligação deste eixo à ER10, fazendo com que o traçado do EC-RF-NS atravesse a UOPG 47 pelo lado leste.

4 - CADASTRO DE PROPRIEDADE

Figura 3 – Cadastro da Propriedade Existente



A **UOPG 47**, com uma área total de **672 003 m²**, abrangia originalmente duas classes de propriedade, identificadas na planta de Cadastro Existente (ver **Figura 3**, acima e **Desenho 3**, em anexo):

- A área de Domínio Público Hídrico, sob jurisdição da **APL 359 494 m²** entretanto concessionada com Licença de Utilização à:
 - **BdT** – **284 812 m²** – (assinalada a grizet amarelo na **Figura 3**, acima, e no **Desenho 3**);
 - **SIMARSUL, SA** – **31 652 m²** – correspondente à ETAR do Seixal;
 - **SNL**– **37 569 m²**;
- Os prédios assinalados com as referências **1, 20, 21 e 21A** originalmente propriedade da **BdT** e que totalizam na UOPG 47 uma área total de **312 509 m²** correspondentes a:
 - Área atualmente em regime de propriedade plena da **BdT** – **302 924 m²**;
 - Área Propriedade da **SNL**, adquirida por permuta à **BdT** – **9 585 [m²]**.

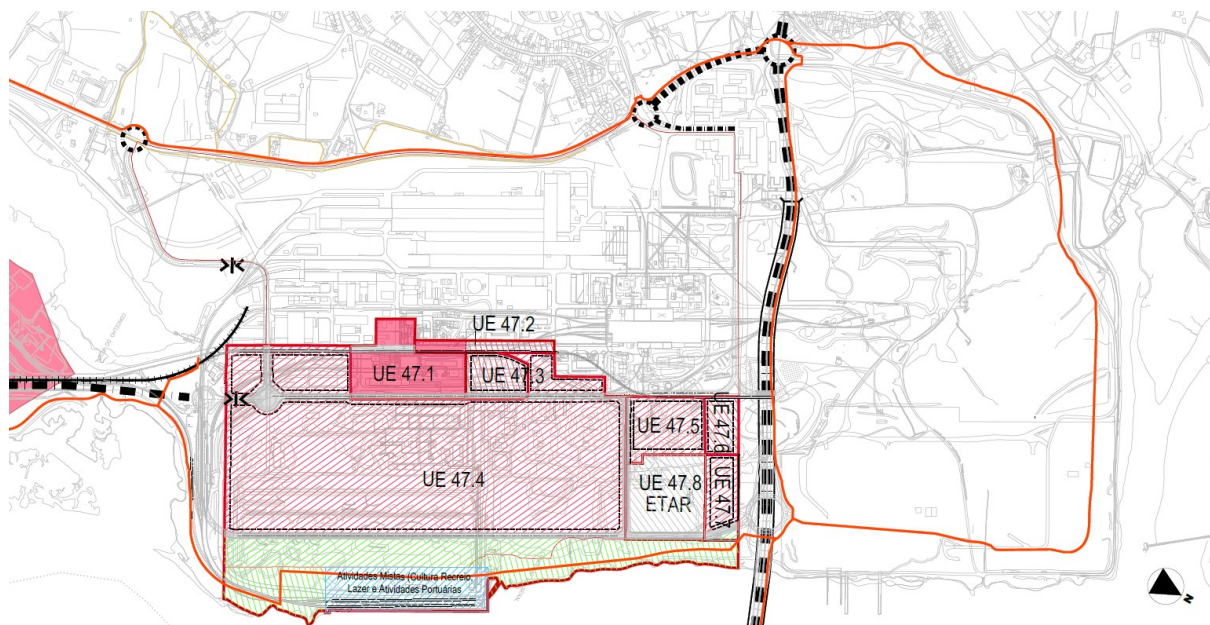
No **Quadro 1**, abaixo (que consiste num extrato do **Quadro 2**, que se apresenta na pág. 13) apresenta-se um resumo da situação atual do Cadastro de Propriedade na UOPG47.

Quadro 1 – Resumo da Situação Atual do Cadastro de Propriedade na UOPG47

Situação Cadastral		
Área sob Jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, SA (situação original – Domínio Público Hídrico) [%] [m²]	53,5%	359 494
– Área concessionada pela Administração do Porto de Lisboa, SA com Licença de Utilização, à Baía do Tejo, SA [%] [m²]	46,3%	284 812
– Área concessionada pela Administração do Porto de Lisboa, SA à SIMARSUL, SA (ETAR) [%] [m²]	5,5%	37 113
– Área concessionada pela Administração do Porto de Lisboa, SA à SN Longos, SA [%] [m²]	1,6%	11 048
Área Total das parcelas propriedade da Baía do Tejo, SA na UOPG 47 (situação original) [%] [m²]	46,5%	312 509
– Área atualmente em regime de Propriedade plena da Baía do Tejo, SA [%] [m²]	45,1%	302 924
– Área Propriedade da SN Longos, SA, adquirida por permuta à Baía do Tejo, SA [%] [m²]	1,4%	9 585

5 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO

Figura 4 – Proposta de Delimitação de Unidades de Execução



Conforme definido no n.º 2 do art.148.º do RJIGT (DL 80/2015), as “unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais”.

Assim, com o objetivo de garantir o desenvolvimento coerente e faseado da área em estudo e com base na delimitação cadastral existente, é proposta a delimitação de oito unidades de execução que irão permitir a concretização da UOPG 47 (ver **Figura 4**, acima e **Quadro 2**, abaixo) a saber:

- A **Unidade de Execução 1**, com uma área de **38 349 m²**, corresponde a solo urbanizado – classificado como Espaços de Atividades Económicas EAE 3, ou seja: vocacionado para Indústria pesada, estando em terrenos propriedade da Baía do Tejo – Parcela 1 – (ver **Figura 3**, acima e **Desenho 3**, em anexo), ocupados pelo antigo Alto Forno e espaços anexos (antiga lavadouro de gases).
- A **Unidade de Execução 2**, sendo atualmente uma via, com uma área de **9 585 m²** com a classificação EAE 3, que corresponde a uma parte de solo urbanizado (3526 m²) e outra parte de solo urbanizável (6059 m²) tratando-se de uma parcela adquirida pela SN Longos à Baía do Tejo – Parcela 1 – (por permuta com área equivalente fora da UOPG 47 junto à entrada do Siderparque) (ver **Figura 3**, acima e **Desenho 3**, em anexo).
- A **Unidade de Execução 3**, com uma área de **15 350 m²**, corresponde a solo urbanizável igualmente com a classificação EAE 3, estando neste momento já ocupado pela Empresa Microlime⁸ cuja atividade principal – fabrico de cal – se destina fundamentalmente a apoio à atividade da indústria pesada (atividade siderúrgica) existente. Situa-se em terrenos propriedade da Baía do Tejo Parcelas 21 e 21A (ver **Figura 3**, acima e **Desenho 3**, em anexo).
- A **Unidade de Execução 4**, com uma área de **518 109 m²**, corresponde a solo urbanizável – classificado no PDM em vigor como EAE 3, ou seja com vocação para a instalação de Indústria Pesada. A UE 4 possui um estatuto de propriedade misto, sendo uma parte propriedade da Baía do Tejo – Parcela 1 (249 220 m²) e estando outra parte concessionada pela APL, com Licença de Utilização, à BdT (268 889 m²).
- A **Unidade de Execução 5**, com uma área de **26 521 m²**, corresponde a solo urbanizável – Expansão de espaços de apoio à indústria pesada – EAE 3, estando sob a jurisdição da APL e concessionada pela APL, com Licença de Utilização, à SNL. Nesta UE encontra-se instalada uma unidade industrial – Ecometais, Sociedade de Tratamento e Reciclagem, SA – tendo como âmbito o desmantelamento de veículos em fim de vida⁹ e a recolha de baterias usadas. Esta unidade industrial encontra-se ainda em fase de licenciamento urbanístico.

⁸ A Microlime foi fundada no ano de 2000, com o objetivo de explorar a Unidade Industrial de Produção de Cal adquirida à Siderurgia Nacional – Empresa de Serviços, no final de 1999.

⁹ A sucata resultante do desmantelamento dos veículos tem aplicação direta nas atividades siderúrgicas anexas, pelo que esta unidade assume um papel complementar na fileira industrial existente.

- A **Unidade de Execução 6**, com uma área de **11 048 m²**, corresponde a solo urbanizável – classificado no PDM em vigor como EAE 3, destinando-se à expansão de espaços de apoio à indústria pesada –, estando concessionada à SNL pela APL. A execução desta unidade terá de respeitar as zonas de servidão impostas pela presença do nó rodoviário da Rede Nacional previsto para a zona (Alternativa à EN 10, Travessia Seixal-Barreiro).
- A **Unidade de Execução 7**, com uma área de **15 928 m²**, corresponde a solo urbanizável – Expansão de espaços de apoio à indústria pesada – EAE 3, encontrando-se em regime de concessão pela APL, com Licença de Utilização, à BdT. A execução desta unidade terá igualmente de respeitar as zonas de servidão impostas pela presença do nó rodoviário da Rede Nacional previsto para a zona (Alternativa à EN 10, Travessia Seixal-Barreiro).
- A **Unidade de Execução 8**, com uma área de **37 113 m²**, corresponde à ETAR do Seixal solo classificado na Planta de Ordenamento do PDM como Solo Urbano Urbanizado – Espaço de Uso Especial EUE 3 – Infraestruturas –, encontrando-se em regime de concessão pela APL, com Licença de Utilização, à Simarsul, SA. A execução desta unidade implicará a cedência de algumas áreas limítrofes da EU (aliás localizadas já fora da vedação da ETAR) para completagem da rede viária proposta para esta UOPG.

Como previsto no PDM, o sistema de execução a adotar no desenvolvimento de todas estas unidades será o da cooperação.

UOPG 47 – Siderparque – Delimitação de Unidades de Execução

Quadro 2 – Proposta de Delimitação de Unidades de Execução

Área Total da UOPG 47 [m ²]		672 003
Classificação e Qualificação do Solo no PDM do Seixal		
Solo Urbanizado	EAE 3 – Espaços de Atividades Económicas compatíveis com Indústria Pesada [m ²]	41 876
	EUE 2 – Espaços de Uso Especial – Cultura, Recreio e Lazer (compatível com atividades portuárias) [m ²]	104 964
	EUE 3 – Espaços de Uso Especial – Infraestruturas – ETAR [m ²]	37 113
Solo Urbanizável	EAE 3 – Espaços de Atividades Económicas compatíveis com Indústria pesada [m ²]	488 050
Total de Espaços Classificados em função do Uso do Solo = Área Total da UOPG 47 [m²]		672 003

Situação Cadastral		
Área sob Jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, SA (situação original – Domínio Público Hidrico) [%] [m²]		
		53,5%
	– Área concessionada pela Administração do Porto de Lisboa, SA com Licença de Utilização, à Baía do Tejo, SA [%] [m ²]	42,4%
	– Área concessionada pela Administração do Porto de Lisboa, SA à SIMARSUL, SA (ETAR) [%] [m ²]	5,5%
	– Área concessionada pela Administração do Porto de Lisboa, SA à SN Longos, SA [%] [m ²]	5,6%
Área Total das parcelas propriedade da Baía do Tejo, SA na UOPG 47 (situação original) [%] [m²]		
		46,5%
	– Área atualmente em regime de Propriedade plena da Baía do Tejo, SA [%] [m ²]	45,1%
	– Área Propriedade da SN Longos, SA [%] [m ²]	1,4%

Classificação e Qualificação do Solo, Situação Cadastral da Propriedade e Divisão em Unidades de Execução										
PDM – Classificação e Qualificação do Solo	Situação Cadastral da Propriedade	UE 47.1 [m ²]	UE 47.2 [m ²]	UE 47.3 [m ²]	UE 47.4 [m ²]	UE 47.5 [m ²]	UE 47.6 [m ²]	UE 47.7 [m ²]	UE 47.8 [m ²]	Total [m ²]
Solo urbanizado – EAE 3 – Espaço de Atividades Económicas compatíveis com Indústria Pesada – Antigo Alto Forno e espaços conexos	Propriedade da Baía do Tejo	38 349								38 349
Solo urbanizável – EAE 3 – Espaço de Atividades Económicas compatíveis com Indústria Pesada – Via de Circulação Interna da SN Longos	Propriedade da SN Longos		9 585							9 585
Solo urbanizado – EAE 3 – Espaços de Atividades Económicas compatíveis com Indústria Pesada – Espaço atualmente em uso pela Empresa Micolime, SA	Propriedade da Baía do Tejo – Parcelas 21 e 21A			15 350						15 350
Solo urbanizável – EAE 3 – Espaços de Atividades Económicas compatíveis com Indústria Pesada	Situação Cadastral mista: parte propriedade da Baía do Tejo, SA (249 220 m ²); parte Jurisdição da APL (268 890 m ²)				518 109					518 109
Solo urbanizável – EAE 3 – Espaço de Atividades Económicas compatíveis com Indústria Pesada – Espaço atualmente em uso pela Empresa Ecometais, SA	Em regime de Concessão da APL à SN Longos					26 521				26 521
Solo urbanizável – EAE 3 – Espaço de Atividades Económicas compatíveis c/ Indústria Pesada	Em regime de Concessão da APL à SN Longos						11 048			11 048
Solo urbanizável – EAE 3 – Expansão de espaços de apoio à indústria pesada	Concessionado pela APL, regime de Licença de Utilização, à Baía do Tejo							15 928		15 928
Solo urbanizado – EUE 3 – Espaços de Uso Especial – Infraestruturas – ETAR	Em regime de Concessão da APL à SIMARSUL, SA								37 113	37 113
TOTAL		38 349	9 585	15 350	518 109	26 521	11 048	15 928		672 003

Aplicação de Índices Urbanísticos em cada Unidade de Execução									
	UE 47.1	UE 47.2	UE 47.3	UE 47.4	UE 47.5	UE 47.6	UE 47.7	UE 47.8	Total [m ²]
$V_{construção\ máxima}$ (para $i_u=3m^3/m^2$) [m ³]	115 046	0	46 050	1 554 328	79 563	33 144	47 783	--	1 875 913
$A_{construção\ EAE\ 3}$: $V_{construção\ mínim} / \rho_{máx}(13m)$ [m ²]	8 850	0	3 542	119 564	6 120	2 550	3 676	--	144 301
$A_{ampliação\ máxima}$ de acordo com Polígonos de Implantação [m ²]	--	0	9 785	302 232	18 512	7 277	8 302	--	346 108
Área mínima permeável [m ²]	9 587	0	3 838	129 527	6 630	2 762	3 982	--	166 326

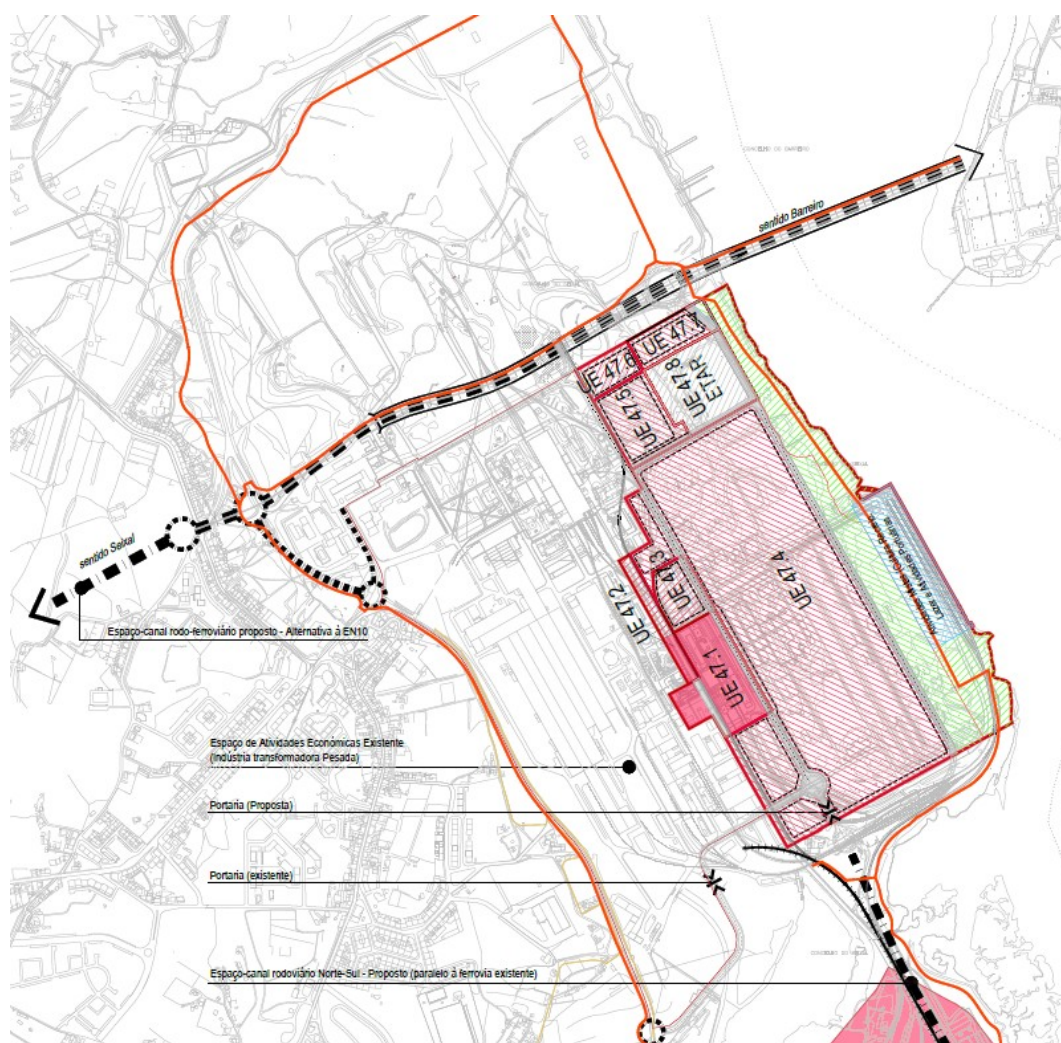
Áreas a ceder ao município (estimativa)		UE 47.1	UE 47.2	UE 47.3	UE 47.4	UE 47.5	UE 47.6	UE 47.7	UE 47.8	Total
Áreas a Ceder ao Município (Art.º 77.º Regulamento do PDMS)	Equipamentos de utilização coletiva (40 m² / 140m² ac)	Min=2 528 Prop=0	Min=0 Prop=0	Min=1 012 Prop=0	Min=34 161 Prop=0	Min=1 749 Prop=0	Min=728 Prop=0	Min=1 050 Prop=0	--	Min=41 229 Prop=0
	Espaços verdes e de utiliz. coletiva (100 m² / 140 m² ac)	Min=6 321 Prop=0	Min=0 Prop=0	Min=2 530 Prop=0	Min=65 403 Prop=106 388	Min=4 372 Prop=0	Min=1 821 Prop=0	Min=2 625 Prop=1 018	--	Min=103 072 Prop=107 404
Infraestruturas – Rede viária e pedonal		6 225	1 594	2 030	36 637	2 226	0	1 587	5 142	55 442
TOTAL		Min=8 850 Prop=6 225	Min=0 Prop=0	Min=3 542 Prop=2 030	Min=119 564 Prop=143 023	Min=6 120 Prop=2 226	Min=2 550 Prop=0	Min=3 676 Prop=2 605	--	Min=195 837 Prop=156 110

6 - ESTUDO DE OCUPAÇÃO

6.1 - Generalidades

No Estudo de Ocupação da UOPG 47 (ver **Desenho 8**) privilegiou-se os objetivos definidos no PDM e uma visão de conjunto da UOPG, de modo a estabelecer continuidade e sinergias entre as várias Unidades de Execução, quer as situadas em propriedade da Baía do Tejo (seja em propriedade plena, seja em regime de concessão com Licença de Utilização, por parte da APL, em grande parte sujeitas às restrições impostas pelo Estatuto de Domínio Público Hídrico), quer nas restantes (concessionadas à SNL), visto que, com grande probabilidade, irão ser implementadas em ritmos diferentes.

Figura 5 – Planta de ocupação da UOPG 47



6.2 - Desenho Urbano

A abordagem de ocupação proposta estrutura-se (ver Figura 5, acima e **Desenho 8**):

- numa rede viária principal¹⁰ – perfil-tipo com 9 m de faixa de rodagem (1 via de 4,50 m em cada sentido) ladeada por passeios com 2,5 m de largura – que circunda a UOPG por leste e que se apoia:
 - a norte no nó do espaço-canal proposto – Alternativa à EN 10 / Travessia Seixal-Barreiro
 - e a sul numa rotunda que permite ligações quer à EN10-2, quer ao futuro espaço-canal rodo-ferroviário Norte-Sul (EC-RF-NS) que permite a ligação desta UOPG e da futura ER10 (travessia Seixal-Barreiro) à A33 e à EN10, a sul^{7, pág.8}.
- num eixo-estruturante de serviço interno que atravessa a zona central na direção norte-sul que está projetado com duas faixas de rodagem de 9 m cada uma, segregadas por separador central e ladeadas por passeios de 2,5m de largura, sendo que neste momento já se encontra parcialmente construída meia-faixa;
- e numa rede complementar de circulações pedonais e cicláveis – com perfil-tipo de 5 m de largura total correspondente a 2,5 m para circulação pedonal e 2,5 m para ciclovia – que propicia o usufruto das zonas verdes de proteção às margens do estuário.

Para além das cedências necessárias à concretização destes eixos viários o desenho urbano proposto considera ainda áreas de cedência – ver parte inferior do **Quadro 2**, acima – nomeadamente uma área de **10,3 ha** a ceder ao município como espaço verde de utilização coletiva, compreendendo:

- uma faixa junto ao estuário com de **6,35 ha** que visa permitir a concretização dos usos definidos na Planta de Ordenamento do PDM como Espaço de Uso Especial – EUE 2 – vocacionados para cultura, recreio e lazer e com funções especiais de proteção das margens estuarinas;
- uma segunda faixa com cerca de **4,82 ha** que visa responder às exigências expressas no o RPDM, nomeadamente nos *Termos de Referência Específicos para Redução do Ruído* da UOPG 47 que obriga à “criação de uma área de proteção com uma largura mínima de 50 metros, entre o EUE 2 – Cultura, recreio e lazer e o EAE 3 – Indústria transformadora pesada.”

¹⁰ O traçado desta via – circundando a área industrial em vez de atravessar conforme indicado na Planta de Ordenamento do PDM – permite uma melhor segregação de “tráfego de atravessamento e turístico de usufruto da zona ribeirinha” versus “tráfego de serviço à zona industrial”, minimizando, ainda, impactes relacionados com o ruído e com a qualidade do ar.

6.3 - Quantificação

6.3.1 - Áreas de Construção Máximas e Polígonos de Implantação

A aplicação do Art.º 77.º do Regulamento do PDM do Seixal em vigor (RPDM), no que diz respeito às áreas de cedência para Equipamentos (EUC) e Espaços verde de Utilização Coletiva (EV), pressupõe o prévio cálculo das áreas de construção máximas em cada uma das unidades de execução (ver **Quadro 2**, acima).

Nos EAE 2 e EAE 3 a ocupação máxima do solo é definida, no RPDM, pela aplicação do Índice volumétrico ($3 \text{ m}^3/\text{m}^2$) à área de solo urbanizável das classes EAE 2 e EAE 3 definidas na Planta de Ordenamento para a UOPG 47, sendo a área de construção respetiva calculada indiretamente através da divisão do volume de construção pela altura máxima de construção nessa classe de espaços (13m).

Faz-se notar ainda que (ver **Quadro 2**, acima):

- Na **UE 47.1** apesar de se ter realizado o cálculo para a volumetria e área de construção, não se delimitou polígono de implantação, dado tratar-se de património industrial classificado (antigo Antigo Alto Forno e espaços conexos);
- Na **UE 47.2** não se realizou o cálculo da volumetria e área de construção, atendendo a que se trata de uma zona que já correspondia a uma via de circulação e que entretanto já é utilizada pela SNL para o mesmo fim;
- Nas restantes Unidades de Execução, procurou-se respeitar integralmente as disposições regulamentares do PDM em vigor.

Nos **Desenhos 8 e 9** – em anexo, e na **Figura 4**, acima – apresenta-se também a delimitação dos polígonos de implantação resultantes da aplicação dos critérios definidos no **RPDM** relativamente às áreas de edificação possíveis em cada parcela, sendo visível no **Quadro 2**, acima que as áreas disponíveis para implantação em cada UE excedem largamente as áreas de construção permitidas (mesmo considerando uma ocupação de piso único, ou seja Área de Construção ~ Área de Implantação).

6.3.2 - Áreas de Cedência e Compensações por não Cedência para EV

As cedências para EV – quantificadas no Art.º 77.º do RPDM, para espaços industriais, como 100 m²/ 140 m² de área de construção – são passíveis de materialização nas classes definidas na Planta de Ordenamento do PDM em vigor, quer como Espaços Verdes (EV), quer como Espaços Especiais de Uso Especial para Cultura Recreio e Lazer (EUE 2).

Caso se concretize a edificação máxima permitida pelo RPDM em cada uma das UE's as áreas a ceder para EV, mínimas e as efetivamente propostas – (**Quadro 2**, acima) são as seguintes:

- na UE 47.1 não existe ainda previsão de área proposta para cedência para EV pois a mesma depende do projeto a implementar sendo que o mínimo necessário em função da área de construção permitida para a UE seria de 6 321 m²;
- na UE 47.2 não se prevê área de construção, conforme acima indicado, pelo que não há lugar a cedências;
- na UE 47.3 não se propõe qualquer área de cedência para EV, pelo que terá de ser realizado pagamento ao Município do Seixal por compensação por não cedência do valor mínimo de 2 530 m²;
- na UE 47.4 a área proposta para cedência para EV é de 106 386 m², excedendo portanto largamente o mínimo necessário que é de 85 403 m²;
- na UE 47.5 não se propõe qualquer área de cedência para EV, pelo que terá de ser realizado pagamento ao Município do Seixal por compensação por não cedência do valor mínimo de 4 372 m²;
- na UE 47.6 não se propõe qualquer área de cedência para EV ¹¹, pelo que terá de ser realizado pagamento ao Município do Seixal por compensação por não cedência do valor mínimo de 1 821 m²;
- na UE 47.7 a área proposta para cedência para EV é de 1 018 m², sendo inferior ao mínimo necessário em função da área de construção máxima, que seria de 2 625 m², pelo que terá de ser realizado pagamento ao Município do Seixal por compensação por não cedência do diferencial: 1607 m²;
- na UE 47.8 – ETAR – não é aplicável o critério de cedências para EV;
- no total da UOPG 47 a área proposta para cedência para EV é de 107 404 m², excedendo portanto ligeiramente o mínimo necessário que é de 103 072 m². Usando portanto um mecanismo de perequação entre os vários proprietários/concessionários, será possível ceder ao município a área adequada para EV, sem

¹¹ A SNL entende que o regime de concessão que lhe foi atribuído pela APL para os terrenos que integram a presente UOPG não lhe permite realizar Cedências para Domínio Público Municipal.

6.3.3 - Áreas de Cedência e Compensações por não Cedência para EQUIC

As cedências para EQUIC – quantificadas no Art.º 77.º do RPDM, para espaços industriais, como 40 m²/ 140 m² de área de construção – não são passíveis de materialização, nesta UOPG nas classes definidas na Planta de Ordenamento do PDM em vigor, quer como Espaços Verdes (EV), quer como Espaços Especiais de Uso Especial para Cultura Recreio e Lazer (EUE 2).

Assim, as entidades que integram a presente UOPG, quer em regime de propriedade plena, quer em regime de concessão, solicitam a opção de não concretizar essas cedências nas áreas passíveis de ocupação industrial, podendo concretizá-las ao abrigo do Regulamento de Compensações do Município do Seixal. Ainda assim, apresenta-se o cálculo das mesmas para a edificação máxima permitida pelo RPDM em cada uma das UE's – a saber:

- na UE 47.1 a área mínima de cedência para EQUIC seria de 2 528 m², todavia, caso se concretize a recuperação do Antigo Alto Forno e espaços conexos para fins museológicos, a cedência para equipamento de utilização coletiva será obviamente largamente excedida;
- na UE 47.2 não se prevê área de construção, conforme acima indicado, pelo que não há lugar a cedências para EQUIC;
- na UE 47.3 a área mínima de cedência para EQUIC seria de 1 012 m²;
- na UE 47.4 a área mínima de cedência para EQUIC seria de 34 161 m²;
- na UE 47.5 a área mínima de cedência para EQUIC seria de 1 749 m²;
- na UE 47.6 a área mínima de cedência para EQUIC seria de 728 m²;
- na UE 47.7 a área mínima de cedência para EQUIC seria de 1050 m²;
- na UE 47.8 – ETAR – não é obviamente aplicável o critério de cedências para EQUIC;
- no total da UOPG 47 a área mínima de cedência para EQUIC seria de 41 229 m².

Almada, 30 de novembro de 2021

Pel' A Sulplano – Sigmarq, Lda

(Ana Sofia Campos, Arquitecta)

(José Patrão, Eng.º Civil)