

# APROVADO PELA C. M. SEIXAL

**AES**



ARQUITECTURA  
ENGENHARIA  
SERVIÇOS

SOLUÇÕES CRIATIVAS INTEGRADAS

www.aes.com.pt

**ESTUDO DE CONJUNTO DA UOPG 55 – VALE DE ROLAS**  
**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO**

---

**ESTUDO URBANÍSTICO**  
**UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO**  
**- UOPG 55 – VALE DE ROLAS –**

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO**

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL
2. LOCALIZAÇÃO
3. ENQUADRAMENTO NO PDM
4. Situação Cadastral
5. ESTUDO DE ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO
6. PROPOSTA DE EXECUÇÃO DA UOPG
  - 6.1 DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO
  - 6.2 QUADRO RESUMO DO ESTUDO URBANÍSTICO
  - 6.3 ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS DAS UE
7. CALENDARIZAÇÃO
8. ESTIMATIVA DE CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO
9. ATOS SUBSEQUENTES
10. ANEXOS

## 1. INTRODUÇÃO

Com o objetivo de executar o seu Plano Diretor Municipal, a Câmara Municipal do Seixal, 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 e Aviso n.º 12219/2021, aprovadas e publicadas no Diário de República, 2ª série – n.º 125 – 30 de Junho de 2021, pretende-se levar a efeito o estudo de conjunto de delimitação de Unidades de Execução (UE), constituindo-se como instrumento de programação e execução coordenada da Unidade Operativa de Planeamento de Gestão (UOPG) 55 – Vale de Rolas Poente.

O Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) prevê, enquanto forma privilegiada de programação e execução dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), a delimitação de unidades de execução (UE) quer sejam por iniciativa da Câmara Municipal, quer sejam de iniciativa dos proprietários interessados (n.º 2 do artigo 147º do Decreto-Lei n.º 80/2015).

O presente Estudo Urbanístico é motivado pela necessidade de planear o território com algum grau de desfragmentação, cuja execução passa pela delimitação das Unidades de Execução (UE) dando seguimento ao previsto no n.º 3 do art.º 42º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDMS), onde está definido que as UOPG's podem ser concretizadas através da delimitação de unidades de execução.

Assim, propõe-se, com o presente estudo urbanístico, a apresentação da visão global para a área de intervenção de modo a estabelecer continuidade com a zonas envolventes e a fixar uma lógica e um desenho comuns para o desenvolvimento das Unidades de Execução.

A delimitação de uma UE consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a operações urbanísticas, com a identificação de todos os prédios abrangidos de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e, se for caso disso, a justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários abrangidos. As UEs, devem integrar áreas a afetar a espaços públicos coletivos, para equipamentos e para área verde (n.º 1 e 2, do artigo 148º do Decreto-Lei n.º 80/2015).

A(s) Unidade(s) de Execução foram definidas tendo em conta os princípios orientadores do desenho urbano para toda a área de intervenção – vias estruturantes, corredores e áreas verdes, áreas aptas à construção e destinadas a equipamentos coletivos, entre outras eventuais especificidades do local de modo a que as várias operações urbanísticas, se e quando ocorrerem, venham a estar integradas entre si.

A UOPG é constituída por 6 prédios, numa localidade conhecida por Quinta do Vale de Rolas, Paio Pires.

## 2. LOCALIZAÇÃO

A área em estudo corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 55, definida no PDM do Seixal. Localiza-se na freguesia da Amora e tem cerca de 14 ha (138.270,90 m<sup>2</sup>).

A nascente, confina com Quinta de Vale de Rolas Nascente (UOPG 54), Aldeia de Paio Pires, a poente com a rua Nóbrega e Sousa, a norte com a área urbana do Alto dos Bonecos e a sul com a Estrada Nacional 10 (planta de localização em anexo).



### 3. ENQUADRAMENTO NO PDM

Como já referido, a área em estudo corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 55 – Vale de Rolas Poente, encontra-se delimitada na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal do Seixal.

Atualmente, por determinação legal, nos termos do artigo 199º do D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo D.L. n.º 25/2021, de 29 de março, o PDMS encontra-se em procedimento de alteração para adequação ao RJGT, pelo que, o que está em vigor aos dias de hoje acerca do solo urbanizável, irá ser transposto para solo urbano, na razão de se encontrar urbanizado ou com urbanização programada, ou para solo rústico, quando pela sua reconhecida aptidão, se entenda por destinar, *“ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas e aquele que não seja classificado como urbano.”* (RJGT).

Conforme o RPDMS, a execução das UOPG faz-se de acordo com os parâmetros urbanísticos gerais definidos para a respetiva classe e categoria de solo bem como os parâmetros de dimensionamento gerais das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e das infraestruturas viárias e de estacionamento, salvo se parâmetros urbanísticos específicos resultarem da aplicação das disposições consignadas nos Termos de Referência, constantes do seu Anexo I.

O PDM, nos termos de referência desta UOPG, define como objetivos para esta unidade:

1. Para redução de ruído, os termos de referência apontam para que a definição do desenho urbano garanta, 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.

2. O projeto de enquadramento paisagístico referido 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.

3. Quanto à execução da UOPG, na ausência de Plano de Pormenor, a UOPG pode ser executada através da delimitação de uma ou várias unidades de execução, sujeitas a operação de loteamento ou parcelamento, sendo o sistema de execução a adotar é o da cooperação.

Conforme a **planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo**, a área abrangida por esta UOPG, encontra-se integrada nas seguintes categorias (conforme extrato, em anexo):

- a) Solo Urbano - Solo Urbanizável – Espaços Residenciais (ER2);
- b) Solo Urbano - Solo Urbanizável – Espaços Verdes (EV);
- c) Solo Urbano – Solo Urbanizado – Espaços de Atividades Económicas (EAE2)

Os atuais espaços residenciais, futuramente espaços habitacionais por força da lei, terão uma ocupação predominantemente dedicada à função habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante.

Os espaços verdes integram 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.”*

Os espaços agrícolas ou florestais, também futuramente espaços agrícola e espaços florestais, por força da lei, são *“constituídos por áreas cuja utilização dominante é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo, e que tem como principais funções a produção, a conservação, o enquadramento e estética da paisagem e o recreio”*.

Conforme **planta de condicionantes – Servidões e Restrições de Utilidade Pública**, a área abrangida pela UOPG 55, encontra-se com a presença de SARUP, das quais se destaca uma área de Reserva Ecológica Nacional (REN), Leitões e Cursos de Água, uma área de proteção ao risco de incêndio – Classe de risco de incêndio alta e muito alta e outras tipologias (conforme extratos, em anexo).

O presente estudo e proposta de delimitação de unidades de execução decorre do estrito cumprimento do Regulamento do PDM, designadamente a planta de ordenamento, desdobrada nos vários temas, conforme extratos em anexo, planta de condicionantes, extrato também em anexo, e na observância de outros instrumentos de planeamento e programação municipais.

## 4. SITUAÇÃO CADASTRAL

A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 55, de acordo com a informação cadastral da Direção Geral do Território, abrange seis (6) prédios de cadastro, identificados na planta com a delimitação cadastral, em anexo, e em conformidade com o quadro seguinte:

### QUADRO-SÍNTESE DOS LIMITES CADASTRAIS

Quadro Síntese Cadastral

Inscrição Matricial			Área Total (m <sup>2</sup> )	Conservatória do Registo Predial	Proprietário
Artigo	Secção	Natureza			
23	F	Rústico	16320,00	Seixal	Francisco Almeida Pinto
24	F	Misto	12240,00	Seixal	Pedro Fernando Cortegaça da Costa
25	F	Rústico	22200,00	Seixal	Sociedade de Construções Trigo e Trigo, Lda.
26	F	Rústico	30720,00	Seixal	Sociedade de Construções Trigo e Trigo, Lda.
31	F	Rústico	17254,65	Seixal	Sousicor - Urbanismo e Construção, Lda.
47	F	Urbano	23960,00	Seixal	Larpintos – Construções, Lda.
-	-	-	<b>122694,65</b>	-	-

**Nota:** A área qualificada como Espaços de Atividades Económicas - urbanizados (EAE2), apesar de integrar o Estudo de Conjunto da UOPG n.º55, não integra qualquer EU, uma vez que já se encontra executada e a atividade existente possui título de utilização válido. Após a aprovação do estudo, as operações urbanísticas a ocorrer nesta área deverão obedecer ao disposto pelo PDMS para a respetiva classe de espaço.

É de referir que parte do artigo 47 (Área de Atividades Económicas), já é solo consolidado passando desta forma a ser gerido pelo PDM do Seixal. Assim, a área referida não integra nenhuma das Unidades de Execução.

## 5. ESTUDO DE ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

Na visão global, conforme já referido, a solução urbanística de base, complementarmente ao estabelecido no conteúdo regulamentar do PDMS, visa fixar princípios programáticos e de condicionamento do desenho urbano, de modo a promover o cumprimento dos objetivos definidos no modelo de desenvolvimento territorial.

Procura-se 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 diversas Unidades de Execução, que vão, com grande probabilidade, decorrer em momentos diferentes.

Sobre a estrutura viária propõe-se, por um lado, a reestruturação e reabilitação das vias existentes dando continuidade à estrutura viária, e por outro lado, um novo enquadramento viário baseado quer nas vias estruturantes programadas em PDM Seixal quer no Plano de Mobilidade e Transportes do Concelho do Seixal.

Fica esta área territorial sujeita aos pressupostos e parâmetros definidos no PDMS, para qualquer operação urbanística, e demais especificidades contidas no Anexo I, Termos de Referência da UOPG.

Foram definidos os seguintes **Objetivos** para o estudo de conjunto da UOPG55:

- 1) Adequação à morfologia do terreno, caracterizado por um relevo acentuado promovendo a permeabilidade física e visual;
- 2) Salvaguarda e valorização do enquadramento paisagístico e ambiental do local;
- 3) Articulação da via existente com a estrutura viária proposta.

Para cumprimento destes **Objetivos** foram definidas as seguintes **Orientações Gerais**:

- a) O uso dominante é a função habitacional, onde também são admitidos outros usos compatíveis.
- b) Cada unidade de execução garantirá, quanto às áreas de cedência, o dimensionamento dos espaços de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva resultante da aplicação dos parâmetros definidos no artigo 77.º do RPDM.
- c) Se o prédio a lotear ou a edificar já estiver servido pelas infraestruturas e *“não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio”, “não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos”* (RJUE), sendo que a compensação decorrerá do disposto no Regulamento de Compensações do Município do Seixal.
- d) Observância das orientações do Plano de Mobilidade e Transportes do Concelho do Seixal e demais instrumentos de planeamento e programação municipais.

## **6. PROPOSTA DE EXECUÇÃO DA UOPG**

### **6.1 DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO**

Conforme definido no n.º 2 do art.148.º do RJIGT (DL n.º 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 unidades de execução que irão permitir a concretização da UOPG. A delimitação da UEs será representada em planta-síntese anexa e são elas:

- a) A Unidade de Execução 55.1, integra a totalidade dos prédios 25 e 26 com uma área de 52.920,00m<sup>2</sup>, pertencentes ao mesmo proprietário. Nesta EU, propõe-se uma via estruturante que liga a Rua Quinta da Campina com a Rua Nóbrega e Sousa. A via proposta terá de garantir o acesso à EU 55.2;

- b) A Unidade de Execução 55.2, integra a totalidade do prédio 24 com uma área de 12.240,00m<sup>2</sup>. Caso esta EU seja executada primeiro do que a EU 55.1, a mesma terá de considerar um acesso provisório, na localização atualmente existente, até à execução da via estruturante prevista, prevendo a ligação definitiva a essa mesma via aquando da sua execução. Para esta unidade de execução propõe-se que as áreas de cedência para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Coletiva em falta, sejam compensadas ao abrigo do disposto pelo nº4 do Artigo 44º do RJUE;
- c) A Unidade de Execução 55.3, que integra a totalidade dos prédios 23 e 47 com uma área total de 40.280,00m<sup>2</sup> envolvendo dois proprietários distintos, irá requer o mecanismo de perequação. Nesta EU propõe-se outra via principal que faça a ligação entre a Rua Miguel Ângelo e a Rua General Humberto Delgado;
- d) A Unidade de Execução 55.4, integra a totalidade do prédio 31 com uma área de 17.254,65m<sup>2</sup>.

## 6.2 QUADRO RESUMO DO ESTUDO URBANÍSTICO

### Quadro Síntese da Proposta

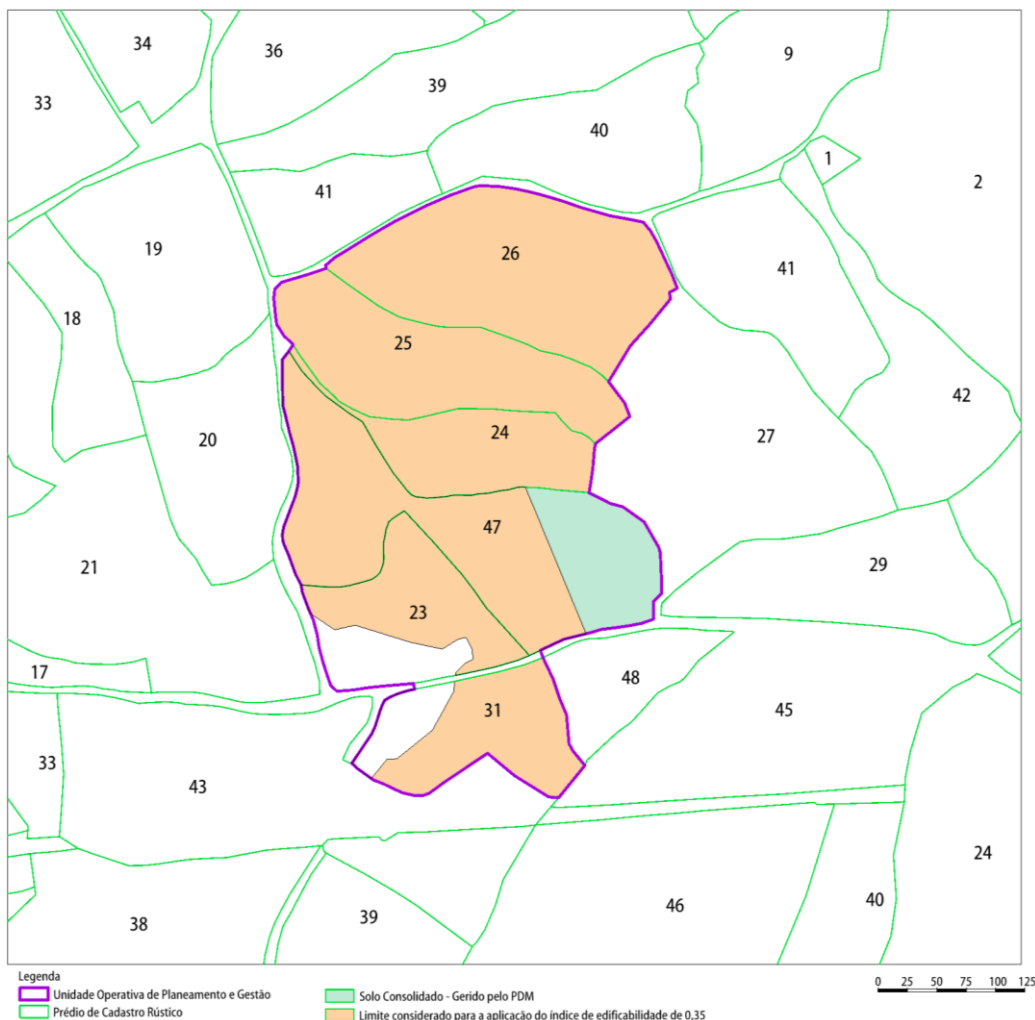
Unidade Operativa de Planeamento e Gestão		Unidades de Execução				
UOPG55		UE 55.1	UE 55.2	UE 55.3	UE 55.4	
Área de intervenção (m <sup>2</sup> )		122 694,65	52920,00	12240,00	40280,00	17254,65
Área por categoria de uso do solo - PDMSeixal (m <sup>2</sup> )	Solo Urbanizável – Espaços Residenciais (ER2)	114429,23	52920,00	12240,00	35223,19	14046,04
	Solo Urbanizável – Espaços Verdes (EV)	8265,42			5056,81	3208,61
	Solo Urbanizado – Espaços de atividades económicas (EAE2)	0				
Índice de edificabilidade - PDMSeixal	Solo Urbanizável – Espaços Residenciais (ER2)	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
	Solo Urbanizado – Espaços de atividades económicas (EAE2)	0,5				
Superfície de pavimento (estimativa, m <sup>2</sup> )		40050,23	18522,00	4284,00	12328,12	4916,11
Área de cedência – Espaços verde e de utilização coletiva (estimativa, m <sup>2</sup> )		28607,31	13230,00	3060,00	8805,80	3511,51
Área de cedência – Equipamento de utilização coletiva (estimativa, m <sup>2</sup> )		28607,31	13230,00	3060,00	8805,80	3511,51
Área total de cedências (estimativa, m <sup>2</sup> )		57214,62	26460,00	6120,00	17611,60	7023,02
Habitação a custos controlados (fogos)						
Infraestruturas estruturantes (estimativa ml)		Ver em memória descritiva				
Estimativa de custo – obras de urbanização (€)		153381,40	74538,80	184944,40	126401,60	
Calendarização para execução de obras de urbanização		10 anos	10 anos	10 anos	10 anos	

O índice de edificabilidade de 0,35 é o definido no artigo 45º do Regulamento do PDM do Seixal para Espaços Residenciais.



# APROVADO PELA C. M. SEIXAL

Para a EU 55.3 proposta, este índice aplica-se à soma das áreas referentes à totalidade do prédio 23 com 16 320,00m<sup>2</sup> e parte do prédio 47 registada na Conservatória do Registo Predial em nome de Larpintos – Construções, Lda, com uma área de 23 960,00m<sup>2</sup>, subtraindo a área correspondente ao espaço verde definido no PDM (REN):  $(16320,00 + 23960,00) - 5056,81 = 35\,223,19\text{m}^2$ . Aplicando o índice de edificabilidade de 0,35  $\times 35\,223,19 = 12328,12\text{m}^2$ .



Limite considerado (na cor salmão) para a aplicabilidade do índice de edificabilidade de 0,35 para a Unidades de Execução. Para a UE55.1 é considerado a totalidade dos prédios 25 e 26, para a UE55.2 é considerado a totalidade do prédio 24, para a UE55.3 é considerado a mancha a salmão dos prédios 23 e 47 e para a UE55.4 é considerado a mancha a salmão do prédio 31. As áreas que não são consideradas nos prédios 23 e 31 correspondem a espaço verde definido no PDM (REN):

## 6.3 ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS DAS EU

Para as Unidades de Execução mantêm-se os termos de referência definidos em RPDMS.

De acordo com os objetivos para o estudo de conjunto da UOPG55, e como forma de enquadrar a execução das diferentes operações urbanísticas que poderão ocorrer, são identificadas neste ponto as **orientações específicas** de cada unidade, que devem ser consideradas no desenvolvimento dos vários projetos.

# APROVADO PELA C. M. SEIXAL

## 7. CALENDARIZAÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Prevê-se que o termo do prazo para execução das obras de urbanização da cada UE, decorra a partir da data da celebração do Contrato de Urbanização, sem qualquer faseamento, conforme quadro seguinte:

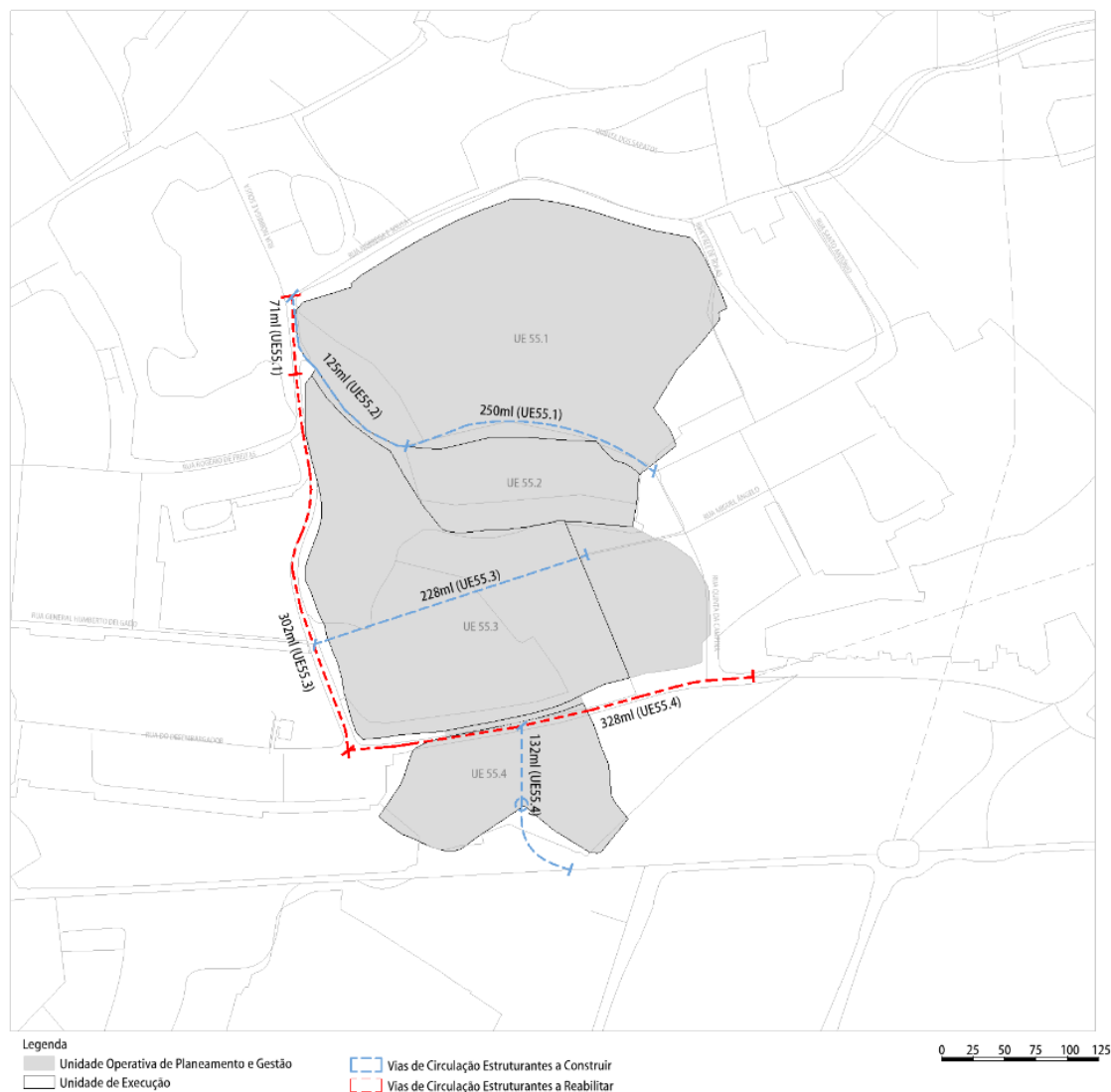
Calendarização de execução - obras de urbanização	<b>UE55.1</b>	<b>UE55.2</b>	<b>UE55.3</b>	<b>UE55.4</b>
	10 anos	10 anos	10 anos	10 anos

## 8. ESTIMATIVA DE CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Os cálculos relativos à estimativa dos custos de obras de urbanização tiveram por base o Despacho nº 4286/2003 de 5 de Março.

Infraestruturas estruturantes (estimativa ml)			
	Vias Propostas pelo PDM	Vias de Circulação Estruturantes	Vias a Reabilitar
UE 55.1	0,00	250,00	71,00
UE 55.2	0,00	125,00	0,00
UE 55.3	0,00	228,00	302,00
UE 55.4	0,00	132,00	328,00

Estimativa de custo - obras de urbanização (€)				
	Vias Propostas pelo PDM	Vias de Circulação Estruturantes	Vias a Reabilitar	Total
UE 55.1	0,00	161000,00	8960,20	169960,20
UE 55.2	0,00	80500,00	0,00	80500,00
UE 55.3	0,00	146832,00	38112,40	184944,40
UE 55.4	0,00	85008,00	41393,60	126401,60



A UE 55.3 é a única que irá requer o mecanismo de perequação no que se refere aos custos das obras de urbanização pois dispõe de 2 proprietários distintos, sendo o princípio de cedências e áreas de construção divididos em partes iguais assim como os custos de obras de urbanização.

## 9. ATOS SUBSEQUENTES

Deliberação de Câmara Municipal para que se proceda à abertura de um período de discussão pública, não inferior a 20 dias, sobre a delimitação da(s) Unidade(s) de Execução.

Após devidamente ponderada a participação dos cidadãos e elaborado o respetivo relatório da discussão pública, deverão ser divulgados os resultados da discussão pública (conforme disposto no artigo 89º do Decreto Lei nº 80/2015).

Aprovação em Reunião de Câmara, da versão final da proposta de delimitação da Unidade de Execução e respetiva solução urbanística reformulada, se for o caso, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública.

A execução da(s) UE depende de contrato de urbanização com o(s) proprietário(s), que deve(m) fazer prova da sua legitimidade.

# APROVADO PELA C. M. SEIXAL



ESTUDO DE CONJUNTO DA UOPG 55 – VALE DE ROLAS  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO

---

As operações urbanísticas subsequentes ao Estudo de Conjunto (Operações de Loteamento), terão de cumprir o disposto pelo PDMS e restante legislação específica para todas as áreas identificadas como SARUP e outras condicionantes. As condicionantes identificadas **poderão implicar a realização de estudos específicos na fase das operações de loteamento.**

# APROVADO PELA C. M. SEIXAL



**ESTUDO DE CONJUNTO DA UOPG 55 – VALE DE ROLAS**  
**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO**

---

## 10. ANEXOS